



CITTA' DI CURTATONE

PGT

# DOCUMENTO DI PIANO



MODIFICATO E INTEGRATO  
A SEGUITO DELLE  
OSSERVAZIONI ACCOLTE



IL SINDACO  
Antonio Badolato

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Giuseppe Capodici

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



INDICAZIONI DI PIANO  
QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
INDIVIDUAZIONE E CRITERI DI ATTUAZIONE

H.3

DATA: Novembre 2008  
AGG: Luglio 2011  
SCALA: -



APPROVAZIONE DELLA CONFERENZA  
AMBIENTALE in data .....

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.  
n° ..... del .....

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.  
n° ..... del .....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.  
n° ..... del .....

**QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**  
Legenda delle schede degli ambiti di trasformazione

**PGT**



**DOCUMENTO  
DI PIANO**



## LEGENDA DELLE SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

<b>St</b>	Superficie territoriale
<b>Sed</b>	Area ove è concentrata l'edificazione
<b>Ut</b>	Indice di utilizzazione territoriale
<b>Slp<sub>max</sub></b>	Superficie lorda di pavimento massima realizzabile
<b>Ab.</b>	Abitanti teorici insediabili

## PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

<b>AS<sub>min</sub></b>	Area per servizi minima richiesta
<b>AS<sub>id</sub></b>	Area per servizi individuata o da individuare all'interno del Piano Attuativo
<b>AS<sub>mon</sub></b>	Area per servizi da monetizzare
<b>AS<sub>peq</sub></b>	Area per servizi da perequare
<b>AS<sub>tot</sub></b>	Area per servizi complessiva (AS <sub>min</sub> + AS <sub>peq</sub> )
<b>Priorità</b>	Criteri di priorità per l'attuazione
<b>T<sub>max</sub></b>	Tempo massimo di convenzione
<b>U<sub>f</sub></b>	Indice di utilizzazione fondiaria
<b>H<sub>max</sub></b>	Altezza massima degli edifici (Espressa in n° di piani o in metri lineari)
<b>R<sub>c</sub></b>	Rapporto di copertura
<b>S<sub>p</sub></b>	Superficie permeabile
<b>Cu</b>	Carico urbanistico

**QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**  
Schede degli ambiti di trasformazione

**PGT**



**DOCUMENTO  
DI PIANO**



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: <b>KILOMETRO VERDE</b>	Localizzazione: <b>GRAZIE</b>	Quota consumo di suolo: <b>Non Consumo</b>
Funzione: <b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico con mixing funzionale</b>		
Zonizzazione del PRG vigente: <b>Zona E4 - Zona agricola di elevato pregio in rispondenza del primo livello della rete ecologica provinciale</b>		
Descrizione: L'Attec 101 -allevamento suinicolo esistente Zingari- è posto in prossimità del centro abitato di Grazie, all'intersezione tra la ex SS 10 Padana Inferiore e la SP 1 Asolana e coincide con i limiti attuali dell'allevamento Zingari. L'ambito Atec 101 ha la finalità di favorire la dismissione e la riconversione dell'esistente allevamento suinicolo mediante un Piano di Recupero urbanistico in una zona integrata multifunzionale di tipo economico. L'edificio da tempo ha manifestato l'accettarsi dell'incompatibilità funzionale rispetto al centro abitato di Grazie. La richiesta è stata accentuata dalla presentazione del progetto definitivo dell'autostrada Mantova-Cremona, nello specifico dal lotto 1d che taglia longitudinalmente l'azienda dividendola in due parti separando le attività funzionali mastrandano pertanto la delocalizzazione in località Buscoldo ove già esiste un altro sito di proprietà Zingari. L'Amministrazione Comunale da tempo ha auspicato e favorito la dismissione dell'attività di allevamento non cogliendo risposte confermatrice che sono maturate nell'estate 2009 con la presentazione del lotto 1d della Regione Lombardia e con la conseguente riunione in Comune. Il presente Piano favorisce l'intervento di riqualificazione urbanistica delocalizzando l'attività, trasformando l'area ed eliminando la criticità ambientale costituita dall'allevamento zootecnico e dai volumi tecnici connessi. Obiettivo generale della Pianificazione: L'ambito ha la sola finalità di favorire la delocalizzazione dell'allevamento zootecnico e contemporaneamente di riconvertire l'opificio esistente mediante un Piano di Recupero urbanistico finalizzato alla realizzazione della cittadella del "Buon Gusto Mantovano" per la vendita e la promozione territoriale dei prodotti locali tipici. L'intervento prevede un mixing funzionale.		
PEREQUAZIONE:		
		<b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq) EDIFICAZIONE    SERVIZI URBANI	Commento
<b>1</b>	<b>41.965</b>	
Superficie territoriale dell'ambito:		<b>41.965 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo esistente a Sud nella parte interna all'ambito, per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia;
- 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;
- insediamento di attività a basso impatto ambientale;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;
- interventi di rinaturalizzazione consistenti nella conservazione delle alberature esistenti poste a Sud e a Ovest degli attuali allevamenti di suini con concentrazione dell'edificazione ed eventuale integrazione con nuovi elementi.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- L'ATEC 101 scaturisce dal rilevante progetto infrastrutturale costituito dall'Autostrada CR-MN, in particolare dal lotto 1d che devasta l'azienda in modo poco razionale con notevoli aree residuali da dismettere all'attività agricola;
  - qualora l'Allevamento Zingari tramite stipula di apposita convenzione con il Comune e con il concessionario autostradale, convenga un piano di dismissione programmato e controllato degli allevamenti zootecnici intensivi, è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di "ristrutturazione urbanistica specifica" finalizzato alla riconversione delle strutture per allevamenti zootecnici a strutture compatibili o con attività agroalimentari, o più in generale con attività strettamente collegate alle zone limitrofe. Tale intervento di "ristrutturazione urbanistica specifica" sarà attuato tramite Piano di Recupero. Il singolo Permesso di Costruire dovrà rispettare la programmazione temporale indicata dalla convenzione. Tali interventi dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti anche al parere della Commissione del Paesaggio;
  - destinazioni d'uso principali: attività economiche;
  - superficie minima da destinare a verde privato e fascia di bordo perimetrale da individuare all'interno del P.R. sul lato sud, quale fascia di interazione ambientale per una rinaturalizzazione qualificata;
  - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
  - intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
  - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
  - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
  - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
  - insediamento di attività a basso impatto ambientale;
  - l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario;
  - 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);
  - intervento di dismissione e riconversione dell'allevamento suinicolo esistente coordinato con la fase espropriativa dell'Autostrada Mantova-Cremona con realizzazione di opere fuori comparto a carico della A21;
  - realizzazione della Cittadella del Gusto Mantovano per la vendita e la promozione territoriale di prodotti locali-tipici; mixing funzionale agroalimentare;
  - fascia di bordo V3-05; intervento di rinaturalizzazione nell'area interclusa con realizzazione di sottopasso per continuità strade vicinali esistenti; opere a carico dell'Autostrada MN-CR;
  - adeguamento della rotatoria con la realizzazione della viabilità pubblica; opera a carico dell'Autostrada MN-CR compresa la sistemazione a verde dell'area interclusa e le connessioni con le strade vicinali;
  - rotatoria realizzata con il Lotto 1d dal concessionario Autostradale;
  - la viabilità distributiva/di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
  - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- 
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
  - le destinazioni commerciali ammesse e prevalenti sono di tipo agro-alimentare finalizzate alla vendita e promozione dei prodotti tipici dell'agricoltura padana in un centro fortemente caratterizzato.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu			
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Slp min	Slp med	Slp max								
						ASmin	ASid	ASmon															
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(ml)	(%)	(%)						
Piano di Recupero	41.965	41.965	0,70	29.376	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VARIABILE mixing	2.200	VARIABILE	-	VARIABILE mixing	B	8	Residenziale	SI	✓	NO	0,50+1,60	12,00	50%	50%	M
						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	10%	25%	50%																
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	SI	NO																				

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





## CRITICITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

SISTEMA INSEDIATIVO	
INSEDIAMENTI	L'insediamento è attivo e presenta un'importante conflittualità funzionale, rispetto al vicino centro abitato Grazie, posto a nord.
INFRASTRUTTURE	L'opificio ha accesso diretto dalla ex S.S. 10 Padana Inferiore ed è prossimo all'intersezione con la SP1 Asolana.
AGRICOLTURA	L'ambito è rappresentato da un attivo allevamento zootecnico suinicolo di grandi dimensioni, le quali ne limitano e minano la funzionalità e l'adeguamento tecnologico.
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	
Vegetazione, fauna, ecosistemi	Presenza di alcune essenze arboree di recente piantumazione prive di valore significativo.
Suolo e sottosuolo	L'area è totalmente trasformata e non presenta particolari criticità. In fase d'intervento andranno verificate le aree prossime o sottostanti alle vasche di raccolta dei liquami.
Ambiente idrico sotterraneo	L'area non presenta particolari criticità per il settore analizzato. Vedasi relazione geologica.
Ambiente idrico superficiale	L'area non presenta particolari criticità per il settore analizzato. Vedasi relazione geologica.
Criticità dovute all'inquinamento ACUSTICO	L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari.
Criticità dovute all'inquinamento ATMOSFERICO	L'ambito non presenta fenomeni di inquinamento atmosferico da fonti puntuali.
Criticità dovute all'inquinamento ELETTROMAGNETICO	L'ambito non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali.
RETI TECNOLOGICHE	
Rete ACQUEDOTTO	Il comune non è ancora dotato della rete dell'acquedotto diffusa sul territorio, è dotato della sola dorsale principale.
Rete GAS METANO	La rete di distribuzione del gas esiste sul territorio ed arriva in prossimità dell'ambito rendendone fattibile il collegamento.
Rete FOGNARIA	La rete fognaria comunale esistente arriva in prossimità dell'ambito e permette il collegamento con il nuovo insediamento, anche se ne va verificata la capacità.
Rete ENERGIA ELETTRICA	La rete di distribuzione dell'energia elettrica è presente sul territorio ed arriva in prossimità dell'ambito.
Rete TRASMISSIONE DATI	Non presente.
Rete TELERISCALDAMENTO	Non presente.
Rete ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Esistente sulla viabilità pubblica.
Altre	

## INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

SISTEMA INSEDIATIVO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;</li> <li>ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;</li> <li>delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;</li> <li>monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;</li> <li>ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia.</li> </ul>	
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	
Vegetazione, fauna, ecosistemi	Realizzazione di una importante fascia di bordo in parte proposta dall'attuatore in parte dal concessionario autostradale.
Suolo e sottosuolo	Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare e allo stato di fatto esistente.
Ambiente idrico sotterraneo	Andranno rispettate le norme, introdotte nel Piano, per definire, sulla base delle locali condizioni di vulnerabilità, le attività ammissibili e le tecnologie costruttive da adottare, in modo da minimizzare la possibilità di fenomeni di contaminazione delle falde idriche.
Ambiente idrico superficiale	Nessun elemento e indicazione da rilevare.
Opere di difesa	
SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RETI TECNOLOGICHE	
INFRASTRUTTURE	Andrà posta particolare attenzione alla risoluzione dell'accesso all'area che viene posta a carico dell'intervento dell'autostrada.
Rete ACQUEDOTTO	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune, in attesa che TEA realizzi la dorsale.
Rete GAS METANO	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune.
Rete FOGNARIA	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune.
Rete ENERGIA ELETTRICA	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune.
Rete TRASMISSIONE DATI	Previsti solo i cavidotti.
Rete TELERISCALDAMENTO	Non previsto.
Rete ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune.
Altre	



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>MADDALENA</b>	Localizzazione:	<b>CURTATONE</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D3 - Zona produttiva di espansione in progetto (P.L. 206)				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato dell'originario nucleo produttivo di Curtatone e la ferrovia Cremona - Mantova a Sud. Ad est è delimitato dal canale Osone, di cui è previsto un intervento di valorizzazione ambientale. Si interpone il progetto dell'opera compensativa, denominata lotto 1D, dell'autostrada Mantova-Cremona. Tale opera è stata concertata al tavolo regionale ed ha portato ad un protocollo d'intesa in cui il Comune, tramite i soggetti attuatori, mette a disposizione le aree necessarie alla realizzazione della stessa. L'autostrada si assume l'onere di costruire il cavalcavia / sottovia di Via Eremino, il sottopasso ciclopedonale di Via dei Toscani, il collegamento sostitutivo di via Morante e le opere complementari previste nel protocollo sopracitato. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo urbano esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.L. 206, con la finalità di completare il Polo Produttivo di Curtatone e razionalizzare il sistema stradale locale, creando un'alternativa a Via dei Toscani. L'ambito non ha trovato attuazione, in quanto è rimasto bloccato burocraticamente dai vincoli approvativi del progetto del lotto 1D che sono stati superati dalla conferenza di servizi effettuata in Regione, che ha portato al protocollo d'intesa sopracitato, il quale trova applicazione nel presente P.G.T. Questo ambito inoltre riordina definitivamente il margine Ovest del Polo Produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 206 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>129.345</b>		<b>Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente economico</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:		<b>129.345 mq</b>			

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> <li>la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>identificazione dello standard in prossimità del canale Osone quale elemento di mitigazione ambientale;</li> <li>qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro verde sul perimetro dell'ambito di trasformazione;</li> <li>valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;</li> <li>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 sottolinearne la valenza paesistico-ambientale;</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

<ul style="list-style-type: none"> <li>Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde;</li> <li>completare l'area produttiva e definire la delimitazione della stessa;</li> <li>favorire e permettere la realizzazione del lotto 1D - chiusura ovest dell'asse interurbano di Mantova;</li> <li>razionalizzare ed ammodernare il sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale;</li> <li>valorizzare l'area naturalistica dell'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili;</li> <li>partecipazione sulla base del protocollo d'intesa con Regione Lombardia, congiuntamente a ATEC 201, ATEC 202, ATEC 203, ZTE 254, ZTS 454, ZTR 451, e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota parte definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del protocollo d'intesa al progetto preliminare del sovra/sottopasso stradale;</li> <li>riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P.1 - protocollo d'intesa privati/Comune - Comune/Regione Lombardia;</li> <li>intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;</li> <li>intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;</li> <li>integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;</li> <li>delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;</li> <li>realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50, e realizzazione della viabilità rappresentata in planimetria; nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;</li> <li>intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, o ad aree cortilive, lungo la nuova strada;</li> <li>intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;</li> <li>l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;</li> <li>per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988);</li> <li>in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale;</li> <li>l'area è assoggettata a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n°42 del 22 gennaio 2004;</li> <li>nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione eventuale di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale;</li> <li>intervento attuativo attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;</li> <li>in pendenza della stipula della predetta intesa, il riferimento per il governo delle trasformazioni stesse è costituito da soli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del preliminare della Variante alla ex S.S. 10 e successive variazioni introdotte dal definitivo e seguenti;</li> <li>predisposizione di un apposito studio di traffico sviluppato secondo i criteri metodologici previsti dalla normativa regionale e preventivamente valutato dalla Provincia di Mantova, quale soggetto proprietario e gestore della ex S.S.10 e della rete provinciale limitrofa, in caso di attivazione anticipata degli ambiti ATEC 201 - ATEC 202 e ATEC 203 rispetto alla realizzazione del sistema infrastrutturale strategico.</li> </ul>

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu							
						Parametri minimi			Servizi del comparto edificatorio				ASpeq	AStot	Slp min						Slp med	Slp max					
						ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)													(%)	(%)	(%)		
Piano di Lottizzazione	129.345	129.345	0,70	90.542	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	27.162	7.500	VARIABILE	-	27.162	B	6	Residenziale	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	0,50±1,40	12,00	50%	50%	M/B				
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO						30%	40%	50%	
						Commercio al dettaglio	ESV								≥ 101% Slp com.	20%	30%	40%						ESV	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO
							MSV-								≥ 110% Slp com.									MSV-	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO
							MSV±								≥ 125% Slp com.									MSV±	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO
							MSV+								≥ 140% Slp com.									MSV+	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO
							GSV								≥ 201% Slp com.									GSV	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO						10%	30%	40%	
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO									





SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





## CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>GARAGNA</b>	Localizzazione:	<b>CURTATONE</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D3 - Zona produttiva di espansione in progetto (P.L. 207)				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato del recente nucleo commerciale e terziario di Curtatone e, a sud, la ferrovia Cremona-Mantova. Ad ovest è delimitato dal canale Osone, di cui è previsto un intervento di valorizzazione ambientale. Si interpone il progetto dell'opera compensativa, denominata lotto 1D, dell'autostrada Mantova-Cremona. Tale opera è stata concertata al tavolo regionale e ha portato ad un protocollo d'intesa in cui il Comune, tramite i soggetti attuatori, mette a disposizione le aree su cui realizzare l'opera. L'autostrada si assume l'onere di costruire il cavalcavia/sottovia di via Eremino, il sottopasso ciclopedonale di via dei Toscani, il collegamento sostitutivo di via Morante e le opere complementari previste. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.L. 207 ed una St = 81.163 mq, con la finalità di completare il polo produttivo di Curtatone e razionalizzare il sistema stradale locale, creando un'alternativa a via dei Toscani. L'ambito non ha trovato attuazione, in quanto è rimasto bloccato, assieme agli ATEC 201 (ex P.L. 206) e ATEC 203 (ex P.L. 208), burocraticamente dai vincoli approvativi del progetto del lotto 1D. Tali vincoli sono stati superati dalla conferenza di servizi effettuata in Regione, che ha portato al protocollo d'intesa sopracitato, il quale trova applicazione nel presente P.G.T. Questo ambito inoltre riordina definitivamente il margine ovest del polo produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 207 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>79.640</b>				
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>79.640 mq</b>

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

## COMPENSAZIONI

- 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;

## MITIGAZIONE

- valorizzare l'area naturalistica grazie alla connessione con l'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'infrastruttura e con l'area agricola prospiciente la ferrovia, mediante l'inserimento di un'ideonea piantumazione a filare sul perimetro del P.L.;

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

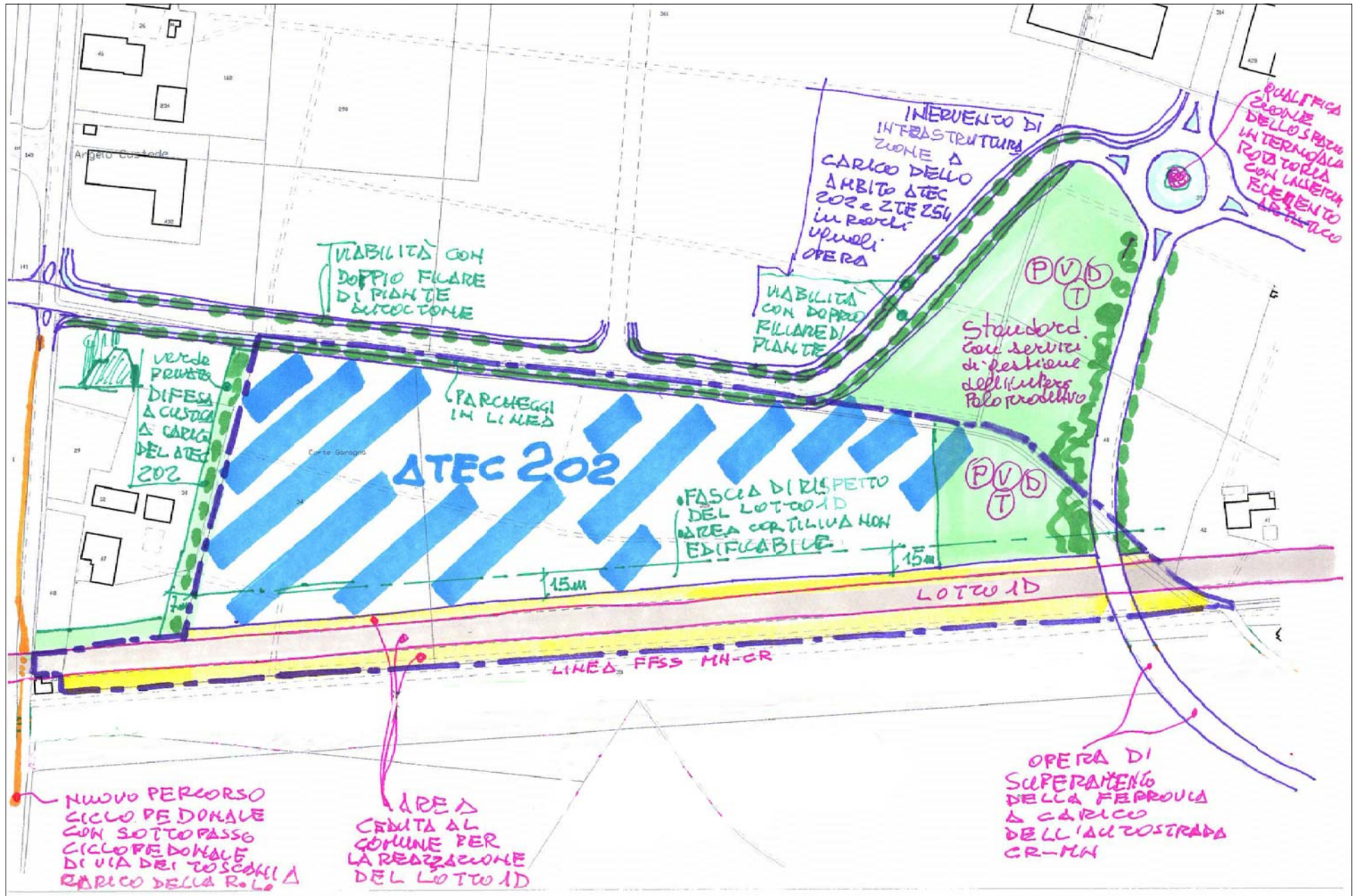
- il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde;
  - completare l'area produttiva e definire la delimitazione della stessa;
  - favorire e permettere la realizzazione del lotto 1D - chiusura ovest dell'asse interurbano di Mantova;
  - razionalizzare ed ammodernare il sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale;
  - partecipazione sulla base del protocollo d'intesa con la Regione Lombardia, congiuntamente agli ambiti ATEC 201, ATEC 202, ATEC 203, ZTE 254, ZTS 454, ZTR 451, e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota parte definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del protocollo d'intesa al progetto preliminare del sovra/sottopasso stradale;
  - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P.1 - protocollo d'intesa privati/Comune - Comune/Regione Lombardia;
  - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area infrastrutturale;
  - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
  - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse con il Polo pubblico di qualificazione dell'area come rappresentato nello schema allegato;
  - delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
  - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50, e realizzazione della viabilità rappresentata in planimetria;
  - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, o ad aree cortilive, lungo la nuova strada;
  - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa ZTE 254;
  - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988);
  - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto di 15 m. ineditabili, lungo l'intero sviluppo del tracciato viabilistico indicato nel P.G.T.; l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
  - in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità comunale di distribuzione;
  - nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;
- realizzazione sul lato ovest di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale;
  - intervento attuabile anche per "stralci funzionali" condizionato alla presentazione di un progetto unitario;
  - in pendenza della stipula della predetta intesa, il riferimento per il governo delle trasformazioni stesse è costituito da soli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del preliminare della Variante alla ex S.S. 10 e successive variazioni introdotte dal definitivo e seguenti;
  - predisposizione di un apposito studio di traffico sviluppato secondo i criteri metodologici previsti dalla normativa regionale e preventivamente valutato dalla Provincia di Mantova, quale soggetto proprietario e gestore della ex S.S.10 e della rete provinciale limitrofa, in caso di attivazione anticipata degli ambiti ATEC 201 - ATEC 202 e ATEC 203 rispetto alla realizzazione del sistema infrastrutturale strategico.

## 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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu					
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Slp min	Slp med	Slp max										
						ASmin	ASid	ASmon																	
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(ml)	(%)	(%)								
Piano di Lottizzazione	79.640	79.640	0,70	55.748	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	16.700	5.500	VARIABLE	0	16.700	B	7	Residenziale	SI	✓	NO	0,50+1,40	12,00	50%	40%	M		
						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	10%						20%	40%
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								SI	NO									



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>PIOPPE</b>	Localizzazione:	<b>CURTATONE</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	ZONA D3 - Zona produttiva di espansione in progetto (P.L. 208)				

Descrizione:  
L'ambito è compreso tra il territorio urbanizzato consolidato del nuovo nucleo commerciale di Curtatone (centro commerciale il Gigante) e, a sud, la ferrovia Cremona-Mantova. Ad est è delimitato dalla progettata strada di collegamento a Eremo, di cui è previsto un intervento di valorizzazione ambientale. Si interpone il progetto dell'opera compensativa, denominata lotto 1D, dell'autostrada Mantova-Cremona. Tale opera è stata concertata al tavolo regionale e ha portato ad un protocollo d'intesa in cui il Comune, tramite i soggetti attuatori, mette a disposizione le aree su cui realizzerà la stessa. L'autostrada si assume l'onere di costruire il cavalcavia/sottovia di via Eremino, il sottopasso ciclopedonale di via dei Toscani, il collegamento sostitutivo di via Morante e le opere complementari previste nel protocollo. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente, con la sigla P.L. 208 ed una St = 64.488 mq, la cui finalità era di completare il polo produttivo di e razionalizzare il sistema stradale locale, creando un'alternativa a via dei Toscani. L'ambito non ha trovato attuazione, in quanto è rimasto bloccato burocraticamente dai vincoli approvativi del progetto del lotto 1D. Tali vincoli sono stati superati dalla conferenza di servizi effettuata in Regione, che ha portato al protocollo d'intesa sopracitato, il quale trova applicazione nel presente P.G.T. Questo ambito inoltre riordina definitivamente il margine est del polo produttivo e l'area agricola di protezione prospiciente. Gli obiettivi del P.L. 208 hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.

PEREQUAZIONE:			SI	NO
ID Area	Superficie (mq)			
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI		
<b>1</b>	<b>62.920</b>			
Superficie territoriale dell'ambito:			<b>62.920 mq</b>	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

**COMPENSAZIONI**

- valorizzare l'area naturalistica grazie alla connessione con l'Ecomuseo della Battaglia, del sistema del verde e delle reti ciclabili;
- 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;

**MITIGAZIONE**

- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro a verde sul perimetro del P.L. così come indicato in cartografia

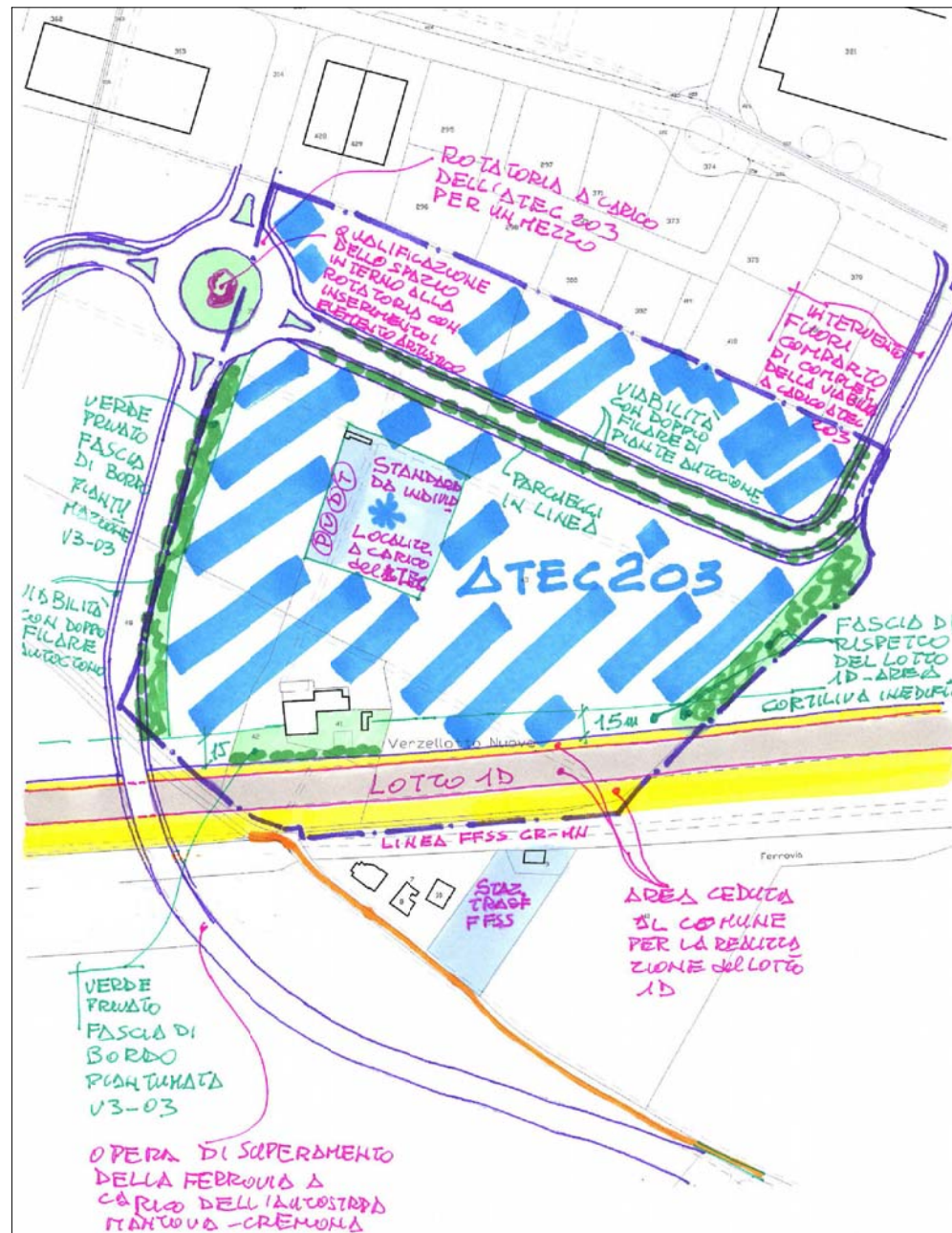
OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità di progetto e con il sistema del verde;
  - completare l'area produttiva e definire la delimitazione della stessa;
  - favorire e permettere la realizzazione del lotto 1d - chiusura ovest dell'asse interurbano di Mantova;
  - razionalizzare ed ammodernare il sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale;
  - partecipazione sulla base del protocollo d'intesa con la Regione Lombardia, congiuntamente agli ambiti ATEC 201, ATEC 202, ATEC 203, ZTE 254, ZTS 454, ZTR 451, e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota parte definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del protocollo d'intesa al progetto preliminare del sovra/sottopasso stradale;
  - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P.1 - protocollo d'intesa privati/Comune - Comune/Regione Lombardia;
  - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
  - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
  - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse al servizio del Piano posto a nord (racordo stradale);
  - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
  - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m.2,50 e realizzazione della viabilità rappresentata in planimetria;
  - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, etc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, o ad aree cortilive, lungo la nuova strada;
  - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa esistente e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
  - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.3.1988);
  - l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
  - realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
  - in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità di distribuzione interna;
  - nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato per interventi sociali e di incubatori per ricerca, nuove attività e per giovani;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;
- realizzazione eventuale di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale della linea ferroviaria Mantova-Milano nella fascia di rispetto infrastrutturale;
- in pendenza della stipula della predetta intesa, il riferimento per il governo delle trasformazioni stesse è costituito da soli esiti della Conferenza di Servizi di approvazione del preliminare della Variante alla ex S.S. 10 e successive variazioni introdotte dal definitivo e seguenti;
- predisposizione di un apposito studio di traffico sviluppato secondo i criteri metodologici previsti dalla normativa regionale e preventivamente valutato dalla Provincia di Mantova, quale soggetto proprietario e gestore della ex S.S.10 e della rete provinciale limitrofa, in caso di attivazione anticipata degli ambiti ATEC 201 - ATEC 202 e ATEC 203 rispetto alla realizzazione del sistema infrastrutturale strategico.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu					
						Parametri minimi							ASmin	ASid	ASmon									ASpeq	AStot	SI	SI	NO
						(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(m²)																		
Piano di Lottizzazione	62.920	62.920	0,70	44.044	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	13.200	4.500	VARIABILE	0	13.200	A	7	Residenziale	SI	✓	NO	20%	30%	40%	0,50+1,40	12,00	50%	50%	M		
						Attività produttive	≥ 30% Slp								✓	SI	NO											
						Commercio al dettaglio	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	10%									30%	40%
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								SI	NO												

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>CENTRO TORI</b>	Localizzazione:	<b>CURTATONE</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	L'ambito coincide con l'attuale area produttiva "Centro tori". Il centro è stato realizzato dalla Regione Lombardia per la sperimentazione nel settore della fecondazione dei bovini. L'area e i fabbricati sono stati posti in vendita dall 'Ente regionale. L'ambito è prospiciente la ex S.S.10 P. Inferiore, in prossimità della località Quattro Venti. L'area è posta a nord della Statale ed è parte del Parco R. del Mincio e dell'Area naturalistica tutelata ZPS IT20B0009 - denominata "Valli del Mincio". La dismissione sia dell'attività che degli immobili ha indotto l'amministrazione a ricercare soluzioni in grado di ridurre e limitare l'impatto sul territorio. Da tali valutazioni nasce la presente proposta, che acconsente a trasformazioni funzionali in grado di ridurre la pressione permanente, passando dalla destinazione produttiva a quella residenziale, alle seguenti condizioni: mantenere invariato il volume complessivo; acconsentire a funzioni di ridotto e minimo impatto; acconsentire a progetti di elevato valore architettonico, urbanistico ed energetico, aventi grande attenzione ad un inserimento paesisticamente qualificato; acconsentire alla formulazione del parere tramite un processo consensuale degli enti interessati con un documento unitario e vincolante da parte del Comune di Curtatone, Parco del Mincio, Provincia di Mantova, da esprimersi in specifica conferenza dei servizi. L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante posta a quota ≈+26,50 m s.l.m., pari circa alla quota della ex Statale Padana Inferiore. Il complesso è costituito da una palazzina, destinata ad abitazione del custode e/o dei dipendenti, un fabbricato, destinato a uffici e sei edifici destinati al ricovero degli animali, a spazi tecnologici e funzionali all'attività produttiva, ormai dismessi. Evidente è la difficile riconversione degli immobili, se non con un'intervento di trasformazione urbanistica finalizzato a ridurre l'impatto permanente sul territorio naturale. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari.				
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>20.880</b>				
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>20.880 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione per la quota di competenza della ciclabile "del Pellegrino", a nord della ex S.S.10 Padana Inferiore, con acquisizione delle aree a carico del Comune;</li> <li>l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;</li> <li>la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse;</li> <li>l'intervento dovrà essere classificato secondo la scala dei livelli prestazionali LEED (R) - NC - ITALIA almeno in classe "SILVER" o equivalente.</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato di rinaturalizzazione;</li> <li>ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'efficace interazione ambientale con l'infrastruttura e con l'area agricola prospiciente mediante l'inserimento di una idonea cortina vegetale con piantumazione a filare posto su perimetro dell'intervento.</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il progetto di riconversione e riqualificazione dell'area dovrà essere attuato tramite un protocollo d'intesa tra gli enti interessati e l'operatore, al fine di condividere preventivamente gli obiettivi, le modalità attuative ed il livello qualitativo ed ambientale dell'intervento. Quest'ultimo dovrà avere la finalità di ridurre gli impatti, grazie ad un progetto volto alla riqualificazione urbana ed ambientale dell'area degradata, capace di definire un'elevata qualità distributiva, edilizia, architettonica, materica ed energetica, anche attraverso il ricorso a tecnologie innovative.

- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
- 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 (lato sud), che sarà dettagliata con precisione dall'estensione del Piano Attuativo, in funzione delle scelte progettuali;
- gli obiettivi sopra riportati dovranno essere analiticamente dimostrati e dimensionati con apposito studio di compatibilità ambientale atto a certificare la rispondenza ai vigenti requisiti normativi dei singoli settori ambientali, oltreché elencare analiticamente le attività previste in ogni area ambientalmente compatibile;
- 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);
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- individuazione, nella parte prospiciente la statale, di un'adeguata dotazione di parcheggi atti a permettere la sosta ai visitatori dell'ambito. Particolare cura dovrà essere posta all'accesso stradale, per permettere l'accumulo e la sosta fuori dalla sede della Statale;
- particolare cura dovrà essere posta nello studio dello sky-line e della distribuzione volumetrica, al fine di salvaguardare i con visivi e percettivi in direzione delle Valli del Mincio, e di ridurre o annullare gli impatti visivi dall'esterno;
- l'intervento dovrà essere realizzato previa l'espressione di un parere vincolante del Comune di Curtatone, del Parco del Mincio e della Provincia di Mantova da esprimersi in specifica conferenza dei servizi;

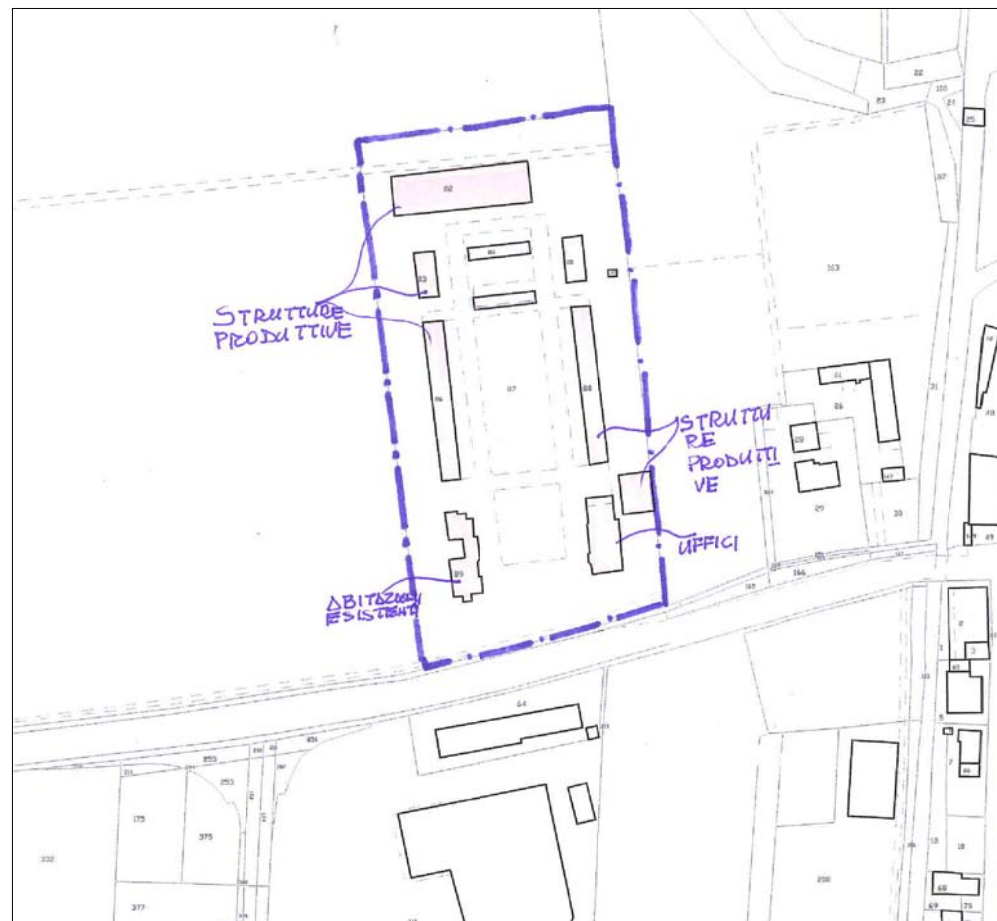
- realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali; intervento finalizzato ad attuare le indicazioni dell'ASL di Mantova;
- demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, con particolare attenzione alle verifiche ambientali delle vasche interrato; l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio;

- preservare le alberature esistenti sul perimetro dell'ambito di trasformazione eventualmente integrando, se richiesto, con nuovi elementi arborei;
- valutazione del livello di servizio dell'esistente passo carraio concordando con la Provincia di Mantova un eventuale adeguamento.

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 <sub>max</sub>	Destinazioni compatibili			U <sub>f</sub>	H <sub>max</sub>	R <sub>c</sub>	S <sub>p</sub>	C <sub>u</sub>		
						Parametri minimi			AS <sub>peq</sub>	AS <sub>tot</sub>			Slp min	Slp med	Slp max							
						AS <sub>min</sub>	AS <sub>id</sub>	AS <sub>mon</sub>													(%)	(%)
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)								
Piano di Recupero	20.880	20.880	0,22	minore o uguale all'esistente 4.600	92	Residenziale	≥ 40 mq/ab	3.700	VARIABILE	VARIABILE	-	3.700	A	5	Residenziale	✓ SI	NO	0,15÷0,80	2 piani con studio dello skyline	40%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (artigianali e piccole e medie industrie)	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																		

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO







CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>BATTAGLIA</b>	Localizzazione:	<b>MONTANARA</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - Zona di espansione di progetto (P.R. 304)				
Descrizione:	<p>L'ambito coincide con la porzione anteriore della ex sede municipale situata in Montanara, che, previo cambiamento di destinazione d'uso, fu messa all'asta ed aggiudicata all'attuale proprietà. L'ambito è prospiciente la ex S.5.420, in centro abitato a Montanara. I lavori del nuovo Municipio, con il relativo trasferimento operativo, e la ricerca di soluzioni concertate hanno ritardato l'esecuzione dell'intervento, finalizzato sia alla realizzazione della volumetria prevista, che nel ricostruire una porzione di centro abitato, atta a riqualificare e ricomporre una nuova immagine di Montanara. L'ambito ricomprende la sola porzione anteriore conseguentemente all'intesa intercorsa tra l'Amministrazione comunale e la proprietà di limitare l'intervento al solo edificio anteriore retrocedendo l'area posta nella parte nord dell'ambito di cui è prevista la riclassificazione a standard quale parcheggio e delocalizzando la porzione residua di SIp su altra area da mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale in via Generale Dalla Chiesa. L'intervento, in tal modo, riqualifica il centro abitato di Montanara mantenendo maggiori aree per servizi nelle porzioni centrali del paese riducendone anche la densità edilizia rispetto alla soluzione precedente. Il progetto concordato tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore prevede la realizzazione di un moderno e qualificato edificio nell'area posta a Sud di quattro piani (tre più attico) oltre all'edificio con l'individuazione al piano terra di funzioni terziarie funzionali a qualificare i servizi del nucleo abitato di Montanara e spazi per l'aggregazione e le relazioni sociali. Il presente progetto persegue obiettivi urbanistici: ridefinizione degli spazi esterni, della viabilità locale e dei percorsi preesistenti, secondo i favorevoli pareri già espressi dalla Provincia di Mantova, contestualmente al progetto di enforcement; integrazione e ricicatura del tessuto urbano del centro abitato; lo schema planimetrico dell'edificio proposto favorisce il massimo livello di soleggiamento e protezione dai venti dominanti invernali con forme compatte e poco disperdenti (controllo S/V). L'ambito era già inserito nel PRGC vigente quale zona C3, Piano Attuativo PR 304 "Battaglia" con destinazione residenziale. La precisa quantificazione dell'area era di 3.440 mq come risulta dagli atti di cessione, mentre con la presente proposta si prevede una retrocessione al Comune di 1280 mq. ed una St coincidente con la Sf pari a soli 2160 mq. Di tali aree, una porzione limitrofa alla ex SS 420 sarà per altro assoggettata ad uso pubblico appositamente per garantire qualificati spazi di aggregazione sociale e servizi di uso pubblico. L'intervento prevede infine la riqualificazione dell'accesso di via Livorno dalla statale e dal primo tratto limitrofo all'ambito oltreché delle aree poste sulla ex statale e prospicienti l'ambito di intervento.</p>				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>2.160</b>				
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>2.160 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica.</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il progetto di riqualificazione dell'area si pone come obiettivo la ridefinizione di una nuova immagine del centro di Montanara, in sostituzione della precedente legata alla vecchia sede istituzionale del Municipio, privo di qualsiasi valore architettonico ed ambientale. L'intervento dovrà porre particolare attenzione e cura agli spazi esterni ed alla viabilità locale. Dovrà inoltre essere caratterizzato da un'elevata qualità distributiva architettonica ed energetica.

- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana interna, conforme allo schema planimetrico ed al parere rilasciato dalla Provincia;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricicatura del nucleo urbano;
- 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);
- intervento mirato alla definizione di un arredo urbano qualificato degli spazi esterni.
- L'intervento prevede la retrocessione al Comune di mq. 1280 di massima individuati nei mappali 30 e 144 oltreché ad una porzione d'area prospiciente via Livorno per ampliarlo e adeguare l'accesso della ex SS. 420. La SIp residuale di mq 1330 viene delocalizzata sull'area posta in via Generale Dalla Chiesa a Eremo da permutare all'operatore privato. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento oltreché a compensazione delle variazioni volumetriche è prevista la realizzazione e cessione al Comune delle seguenti opere:
  - un appartamento per housing sociale con una superficie commerciale di circa 100 mq. (Slp di circa 65mq) localizzato nell'intervento di via Generale C.A. Dalla Chiesa;
  - riqualificazione qualificata dall'intersezione tra la ex SS. 420 "Sabbionetana" e via Livorno ed il primo tratto rettilineo di via Livorno di massima secondo lo schema planimetrico allegato;
  - riqualificazione della banchina Nord della ex SS. 420 nel tratto centrale del centro abitato prospiciente il presente ambito secondo soluzioni che saranno concordate tra l'operatore ed il Comune;
  - riordino e riqualificazione dell'area retrocessa al Comune da destinare a parcheggi e concessione con l'area verde attrezzata esistente.

L'intervento prevede infine la qualificazione e la destinazione di uso pubblico dell'area ricompresa tra il nuovo edificio e la ex SS. 420 secondo le indicazioni di massima previste nello schema grafico riportato al fine di favorire la realizzazione di spazi di relazione pubblica qualificata.

L'edificio prevede infine la realizzazione di un garage parzialmente interrato posto sui confini con le aree Comunali. Rispetto alle aree comunali, come previsto nella nuova configurazione, è autorizzata la costruzione a confine o in deroga agli stessi. Inoltre è prevista la retrocessione al Comune anche di una porzione d'area prospiciente via Livorno al fine di realizzare il qualificato accesso dalla ex SS. 420 secondo lo schema allegato e già autorizzato dalla Provincia di Mantova.

- preservare, per quanto possibile le alberature d'alto fusto esistenti e di pregio all'interno del perimetro dell'ambito.

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	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu					
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Residenziale	Attività produttive	ESV	MSV-									MSV±	MSV+	GSV	Attività terziarie	Altre destinazioni
						ASmin	ASid	ASmon																					
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)												
Piano di Recupero	2.160	2.160	0,89	1923	52	2.086	VARIABILE	VARIABILE	0	2.086	A	5	Residenziale	✓	SI	NO	0,70+1,30	4 piani	50%	20%	B								
													Attività produttive	SI	✓	NO													
													ESV	SI	NO														
													MSV-	SI	NO														
													MSV±	SI	✓	NO													
													MSV+	SI	✓	NO													
													GSV	SI	✓	NO													
													Attività terziarie	✓	SI	NO													
Altre destinazioni	SI	NO																											



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>OASI</b>	Localizzazione:	<b>EREMO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente per servizi inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	P.A.S. 403 - Piano Attuativo dei Servizi				
Descrizione:	<p>L'ambito è posto a sud di via Parri, a Eremo, in prossimità del centro sportivo "Oasi - Boschetto". Tale ambito è geometricamente il baricentro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• del nucleo abitato residenziale di Eremo;</li> <li>• della zona di espansione di Montanara, posta a est della S.S. 420 Sabbionetana, con il nuovo Municipio;</li> <li>• dell'espansione di S. Silvestro, situata ad ovest della S.P. 57 Mantova-Viadana e costituita dai previgenti P.L. 404 e P.L. 405, ormai pressoché ultimati. Fanno parte dell'espansione anche il nucleo dei servizi per lo sport e il tempo libero, rappresentato dal centro "Oasi - Boschetto" e dagli spazi destinati a servizi accessori.</li> </ul> <p>L'area si presenta pianeggiante, attualmente adibita in parte a coltivo e nell'intorno priva di fabbricati dedicati ad attività agricole. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.</p> <p>Il presente Piano Attuativo rientra tra i Piani inseriti nel P.R.G.C. vigente, con la sigla P.A.S. 403 "Oasi", avente una St = 71.278 mq. La finalità consiste nel realizzare il "Sistema integrato di connessione" descritto nella scheda urbanistica.</p>				
PEREQUAZIONE:			<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>70.000</b>	---	<b>Piano Attuativo dei Servizi</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>70.000 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali, collegato ed integrato con la rete ciclabile di connessione prevista a sud di via Parri</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;</li> <li>• l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;</li> <li>• l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

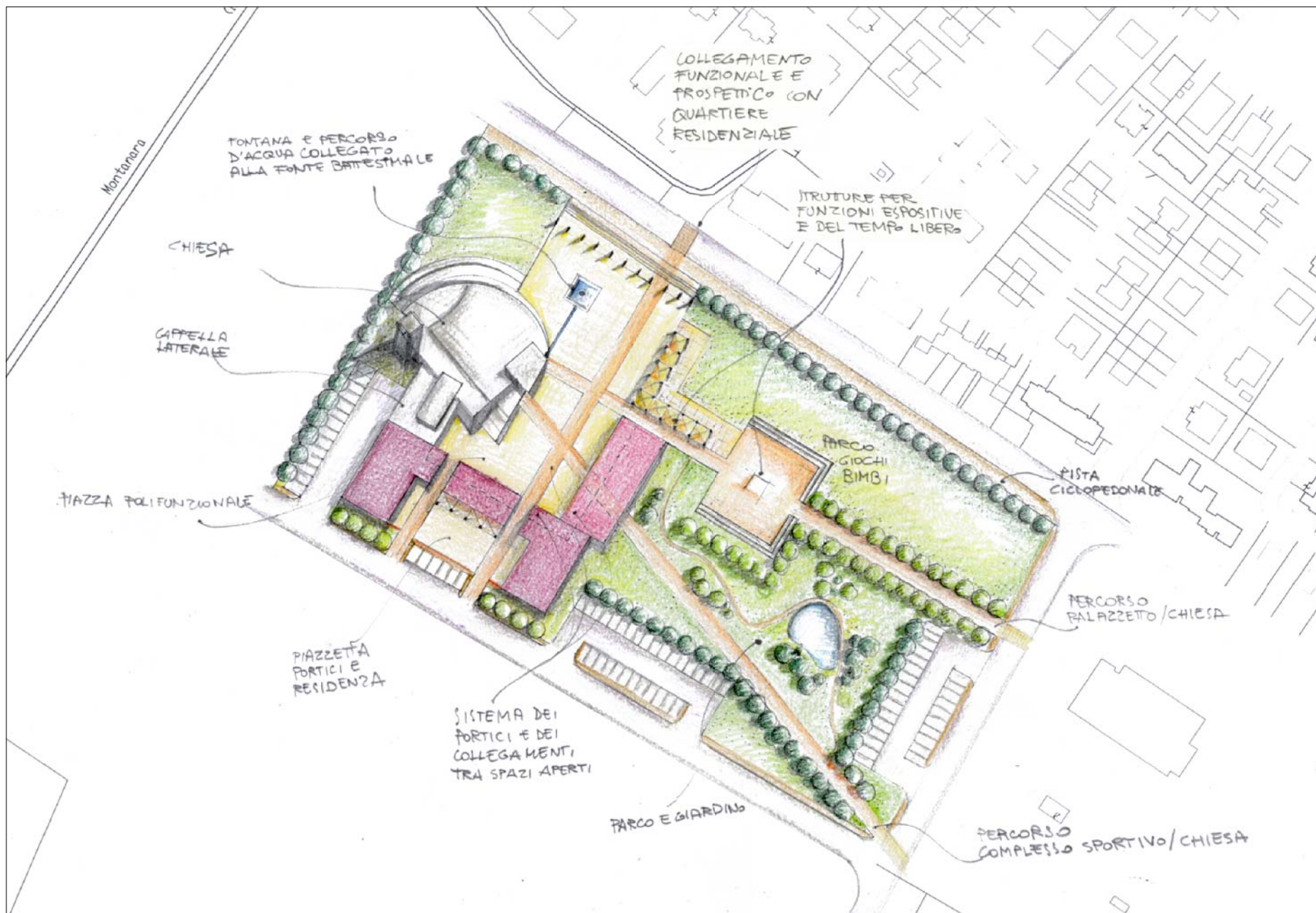
- il Piano Attuativo ha l'obiettivo di creare un sistema integrato di connessione urbana tra le realtà di Montanara, Eremo e S. Silvestro, con particolare attenzione a inserire i servizi mancanti e a valorizzare il polo esistente del tempo libero dell'area il "Boschetto". Il sistema integrato di connessione ha gli obiettivi specifici di seguito elencati, in particolare la razionalizzazione della viabilità interna di servizio, i collegamenti ciclopedonali con Montanara, l'area del Municipio e il polo del Boschetto;
- sistema integrato di connessione:
  1. Attrezzature religiose;
  2. Spazi aggregativi e di socializzazione;
  3. Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali;
  4. Attrezzature per il tempo libero;
  5. Attrezzature residenziali, commerciali e ricreative;
  6. Parco e spazi verdi attrezzati;
  7. Attrezzature sportivo-ricettive;
  8. Parcheggi;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della Commissione Paesaggio;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa del Boschetto, dell'Eremo e di Montanara, con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- 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);
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale con l'area - ambito - limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale;
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- prevedere una specifica fascia a verde verso l'area agricola sul lato sud del comparto.

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	Tmax	Destinazioni compatibili	Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu			
						Parametri minimi			ASpeq	AStot												ASmin	ASid	ASmon
						(mq)	(mq)	(mq/mq)																
P.A.S. Piano Attuativo dei Servizi	70.000	70.000	0,60	42.000	---	Residenziale	≥ 40 mq/ab	VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	---	VARIABILE	B	8			0,30+1,20	3 piani	40%	50%	B/M			
						Attività produttive	≥ 30% Slp																	
						ESV	≥ 101% Slp com.																	
						MSV-	≥ 110% Slp com.																	
						MSV±	≥ 125% Slp com.																	
						MSV+	≥ 140% Slp com.																	
						GSV	≥ 201% Slp com.																	
Attività terziarie	≥ 100% Slp																							
Altre destinazioni	≥ 100% Slp																							



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





## CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>LA CAPANNINA</b>	Localizzazione:	<b>SAN SILVESTRO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E8 - Zona agricola per caseifici sociali ed allevamenti intensivi				
Descrizione:	L'ambito è posto al confine sud del centro abitato di S. Silvestro, in adiacenza al tracciato storico della S.P. 57, oggi strada comunale. Esso coincide con il limite di proprietà del Caseificio Sociale di S. Silvestro. L'ambito ATR 501 persegue la finalità di favorire la dismissione e riconversione dell'esistente caseificio e dell'allevamento zootecnico, mediante un piano di recupero urbanistico in zona prevalentemente residenziale. Tale piano permette l'integrazione con altre funzioni, compatibili con l'intorno e funzionali a valorizzare la vendita diretta dei prodotti agricoli (spaccio aziendale, mercatino dei prodotti agricoli locali). L'opificio, da tempo, ha manifestato l'accentuarsi dell'incompatibilità funzionale rispetto al centro abitato e alla struttura sociale della "Casa del Sole". L'Amministrazione comunale ha sempre auspicato e favorito la dismissione dell'attività. La proposta urbanistica favorisce l'intervento di ristrutturazione, in grado di delocalizzare l'attività in essere, trasformare l'area ed eliminare la criticità ambientale costituita dall'allevamento zootecnico, dai vasconi di accumulo delle deiezioni. Il P.R.G.C. vigente consente solo interventi limitati. L'attuale proposta, in continuità con gli indirizzi urbanistici vigenti, diventa vincolante, acconsentendo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria sull'esistente e, per quanto riguarda l'attività del caseificio cooperativo, ne vieta il subingresso, in particolar modo per il settore zootecnico, causa primaria dell'odierna incompatibilità ambientale.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>21.720</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>21.720 mq</b>

## MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

## MITIGAZIONE

- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- la trasformazione dovrà prevedere impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

## OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito ha la sola finalità di favorire la delocalizzazione dell'attività del Caseificio Sociale, ritenuta rilevante per il settore agricolo di Curtatone e, contemporaneamente, di riconvertire l'opificio esistente mediante un piano di recupero. L'intervento, in tal senso, ha anche la finalità di incentivare l'accorpamento dell'attività del caseificio con altre esistenti sul territorio e collocate in siti idonei.

La Società Cooperativa, tramite stipula di apposita convenzione con il Comune, può convenire un piano di dismissione (parziale o totale) programmato e controllato degli allevamenti suinicoli intensivi, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, al fine di attuare il presente intervento di "ristrutturazione urbanistica". L'intervento di "ristrutturazione urbanistica" sarà attuato tramite Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento.

Nell'area del Caseificio Cooperativo si potranno nel frattempo effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, al fine di incentivare la dismissione dell'attività zootecnico-suinicola, ormai incompatibile.

E' peraltro consentita l'attività esistente di lavorazione del latte. Non è ammesso nessun subingresso nell'attività zootecnico-suinicola.

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico alla Commissione del Paesaggio;
- 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);
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

## 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 <sub>max</sub>	Destinazioni compatibili			U <sub>f</sub>	H <sub>max</sub>	R <sub>c</sub>	S <sub>p</sub>	C <sub>u</sub>																					
						Parametri minimi			AS <sub>peq</sub>	AS <sub>tot</sub>			Slp <sub>min</sub>	Slp <sub>med</sub>	Slp <sub>max</sub>																										
						AS <sub>min</sub>	AS <sub>id</sub>	AS <sub>mon</sub>																																	
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)																							
Piano di Recupero	21.720	21.720	0,55	11.946	239	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.220	1.100	VARIABILE	---	5.220	A	8	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO	0,50÷1,50	3 piani	50%	50%	B																		
						Attività produttive	≥ 30% Slp								SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO																								
						Commercio al dettaglio	ESV								≥ 101% Slp com.	SI	NO																								
							MSV-								≥ 110% Slp com.	SI	NO																								
							MSV±								≥ 125% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO																							
						Piano Integrato di Intervento	21.720								21.720	0,55	11.946	239						MSV+	≥ 140% Slp com.	5.220	1.100	VARIABILE	---	5.220	A	8	MSV+	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	0,50÷1,50	3 piani	50%	50%	B
																								GSV	≥ 201% Slp com.								SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO						
Attività terziarie	≥ 100% Slp	SI	NO																																						
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	SI	NO																																						





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>CORTE NUOVA</b>	Localizzazione:	<b>SAN SILVESTRO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Condizionata</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona F1 - Zona per attrezzature ed impianti di livello generale				
Descrizione:	L'ambito è compreso tra la S.P.57 e via Parri e la zona F, riservata alla Casa del Sole. L'area era destinata dal P.R.G.C. vigente e da quello precedente quale zona F1. La proprietà ha richiesto, vista la normativa vigente, e considerato che non è stata effettuata alcuna acquisizione o trasformazione per la zona F, una trasformazione in zona mista residenziale. L'ambito è situato su un'area pianeggiante prevalentemente ancora destinata a coltivo. Esso insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>12.210</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>12.210 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
• realizzazione del sistema ciclopedonale a completamento della ciclabile esistente - opera fuori comparto
<b>MITIGAZIONE</b>
• valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
• presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare a parere della Commissione Paesaggio Comunale;
• realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
• riqualificazione delle aree verdi limitrofe fuori comparto, con piantumazione di essenze autoctone;
• l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto;
• l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
• l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Non potendo riproporre il vincolo di zona F, e non essendo stato acquisito dalla Casa del Sole, la zona è stata classificata quale zona mista, prevalentemente residenziale. In tal modo potrà integrarsi con le attività e le funzioni della limitrofa Casa del Sole, con un progetto qualificato, compatibile e ad alto valore energetico tecnologico.

L'intervento dovrà soddisfare la necessità di parcheggi che si manifesta in zona ed, al contempo, integrarsi al sistema delle ciclabili.

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- 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, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze, anche parzialmente quelle della Casa del Sole;
- delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al Comune;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- 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);
- l'accessibilità al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Parri o preferibilmente da via Gementi;
- attività terziarie a impatto minimo

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	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio					ASpeq	ASTot	SI	SI									SI	NO
						ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)																
Piano di Lottizzazione	12.210	12.210	0,60	7.326	147	Residenziale	≥ 40 mq/ab	5.880 VARIABILE	2.500	VARIABILE	---	5.880 VARIABILE	B	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO	0,50+1,50	3 piani	45%	50%	B		
						Attività produttive	≥ 30% Slp								SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO									
						ESV	≥ 101% Slp com.								<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO								
						MSV-	≥ 110% Slp com.								<input type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO								
						MSV±	≥ 125% Slp com.								<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO								
						MSV+	≥ 140% Slp com.								<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO								
						GSV	≥ 201% Slp com.								<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO								
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO								
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO																					



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO







CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>COSTITUZIONE</b>	Localizzazione:	<b>LEVATA</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	<p>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 degrading, 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.</p> <p>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.</p> <p>L'intervento ricomprende le due aree comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 28 mappali 128 e 14 per 2.832 mq, attualmente sede della scuola di circa 884 mq;</li> <li>Foglio 28 mappale 40 per circa 840 mq, attualmente sede sala civica e spazi sociali per circa 341 mq</li> </ul>				
SI VEDA ALLEGATO 1					
PEREQUAZIONE:				✓ SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	25.663	---			
<b>2</b>		2.832	<b>Area comunale posta in cessione con restituzione di due piani per servizi</b>		
<b>3</b>		840	<b>Area comunale posta in cessione</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:			<b>29.335mq</b>		

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 assicurare 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	St	Sed	Ut	Slp <sub>max</sub>	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T <sub>max</sub>	Destinazioni compatibili			U <sub>f</sub>	H <sub>max</sub>	R <sub>c</sub>	S <sub>p</sub>	C <sub>u</sub>						
						Parametri minimi			AS <sub>peq</sub>	AS <sub>tot</sub>			Slp <sub>min</sub>	Slp <sub>med</sub>	Slp <sub>max</sub>											
						AS <sub>min</sub>	AS <sub>id</sub>	AS <sub>mon</sub>													(%)	(%)	(%)			
Programma Integrato di Intervento	29.335	29.335	0,85	24.935	380	Residenziale	≥ 40 mq/ab	12.440	6.000	0 VARIABLE	VARIABLE 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% SIp							SI	✓ NO											
						ESV	≥ 101% SIp com.							✓ SI	NO											
						MSV-	≥ 110% SIp com.							✓ SI	NO											
						MSV±	≥ 125% SIp com.							SI	NO											
						MSV+	≥ 140% SIp com.							SI	✓ NO											
						GSV	≥ 201% SIp com.							SI	✓ NO											
						Attività terziarie	≥ 100% SIp							✓ SI	NO	0%									5%	20%
						Altre destinazioni	≥ 100% SIp							✓ 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 SIp  $\geq 1.350$  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 SIp 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 SIp 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 SIp 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





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>CORNELIA</b>	Localizzazione:	<b>LEVATA</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Condizionata</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
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 P.I.I. 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:				<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>42.483</b>	<b>---</b>	<b>Si veda protocollo d'intesa e P.I.I. Edera</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>42.483 mq</b>

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

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

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu			
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio					ASpeq	AStot	Slp min						Slp med	Slp max	
						ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)													(mq)
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	VARIABILE in parte già ceduto dal P.I.I. 608 e dal P.L. 609 - ATR 603	9.715	C	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	NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.								SI	NO	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	NO						
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								SI	NO	NO						





SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>CA' PIA</b>	Localizzazione:	<b>LEVATA</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Condizionata</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
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 Ca Pia - III fase				
Descrizione:	<p>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 sistema 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.</p> <p>L'intervento è ricompreso in un'area pianeggiante, pari alla quota della strada Canale Levata.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
PEREQUAZIONE:				<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>64.736</b>	---	<b>Si veda protocollo d'intesa e P.I.I. Edera</b>		
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>64.736 mq</b>

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:

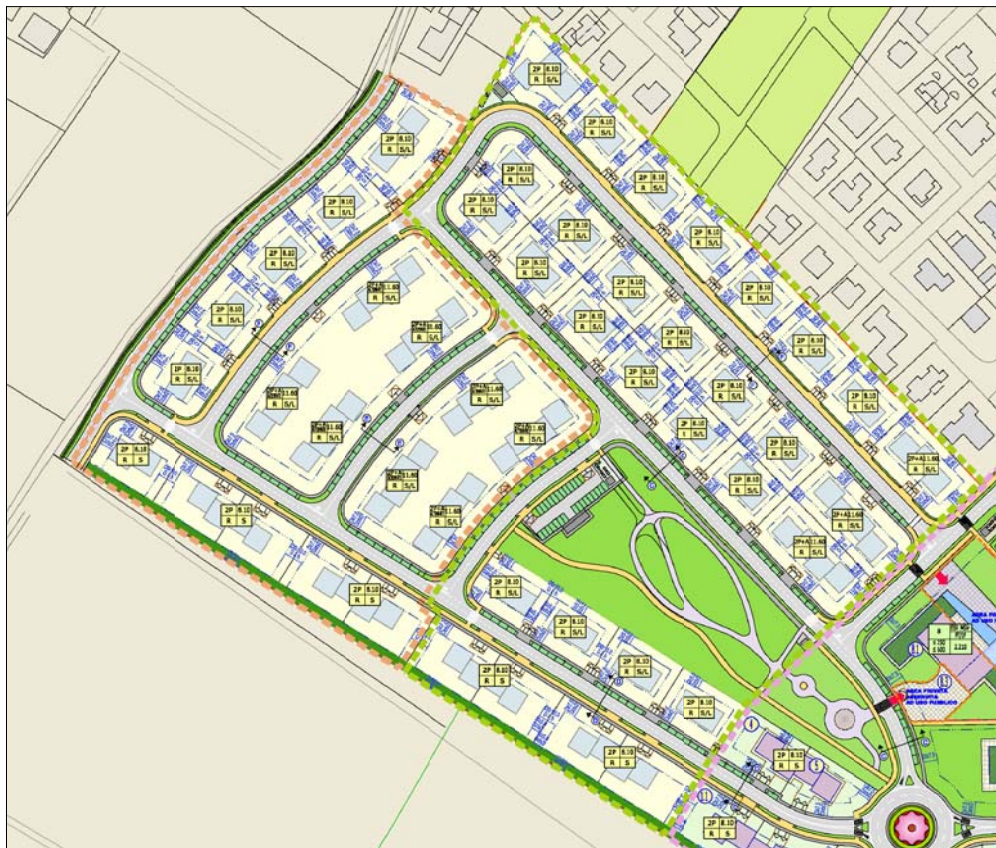
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto 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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Slp min	Slp med	Slp max							
						ASmin	ASid	ASmon														
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(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	VARIABLE	---	11.963	B	3	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	0,30+1,00	3 piani	50%	60%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.								<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.								<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO						
						MSV±	≥ 125% Slp com.								<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.								<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.								<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO						
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																			



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>PONZOLERA 1</b>	Localizzazione:	<b>BUSCOLDO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - Zona di espansione di progetto (P.R. 705b)				
Descrizione:	L'ambito è posto nel quadrante sud del centro abitato di Buscoldo, confinante con l'ATR 702 a sud. Esso era in precedenza denominato P.R. 705b, inserito nel P.R.G.C. vigente con l'obiettivo di conservare e riqualificare Corte Buscoldina. Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frantumato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari; non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è posto su un'area pressoché pianeggiante, prospiciente via Colombina. Il presente ambito si pone l'obiettivo di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.R. 705b "Buscoldina" ed una St uguale all'attuale. L'ambito non ha trovato attuazione per l'estrema frammentazione dei proprietari. Gli obiettivi del P.R. 705b hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:			<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>7.360</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>7.360 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata;</li> <li>l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali. 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 L.192/2005 e s. m. i. e dalla normativa regionale;</li> <li>la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;</li> <li>l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di recuperare gli spazi e le aree di Corte Buscoldina e di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo.

- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- 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;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- l'intervento è attuabile con Titolo Edilizio Convenzionato;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-Ambientale, così come indicato dagli indirizzi normativi del P.T.C.P., con particolare riferimento all'andamento altimetrico del comparto e dintorni;
- 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);

- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi			ASpeq	AStot			Slp min	Slp med	Slp max							
						ASmin	ASid	ASmon														
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)						
Piano di Recupero	7.360	7.360	0,45	3.312	66	Residenziale	≥ 40 mq/ab	2.640	700	VARIABILE	---	2.640	A	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	0,30+0,70	2 piani	45%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (artigianato e piccole e medie industrie)	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO					
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
Attività terziarie	≥ 100% Slp	Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																		
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	Altre destinazioni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																		



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>PONZOLERA 2</b>	Localizzazione:	<b>BUSCOLDO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Base</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione paesaggistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - Zona di espansione di progetto (P.R. 705c)				
Descrizione:	L'ambito è posto sul limite sud del centro abitato di Buscoldo, confinante con l'ATR 703 a sud e con il P.R. 705, inserito nel P.R.G.C. vigente con l'obiettivo di conservare e riqualificare Corte Buscoldina. Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frantumato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva. L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari; non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è posto su un'area pressoché pianeggiante prospiciente via Buscoldina e si pone l'obiettivo di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo. L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.R. 705c "Buscoldina" ed una St uguale all'attuale e non ha trovato attuazione per l'estrema frammentazione dei proprietari. Gli obiettivi del P.R. 705c hanno trovato applicazione e continuità con la presente proposta.				
PEREQUAZIONE:			<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>3.985</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>3.985 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;</li> <li>la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione della variazione morfologica di bordo, lato ovest, mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;</li> <li>l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di recuperare gli spazi e le aree di Corte Buscoldina e di riordinare definitivamente il margine sud del centro abitato di Buscoldo.

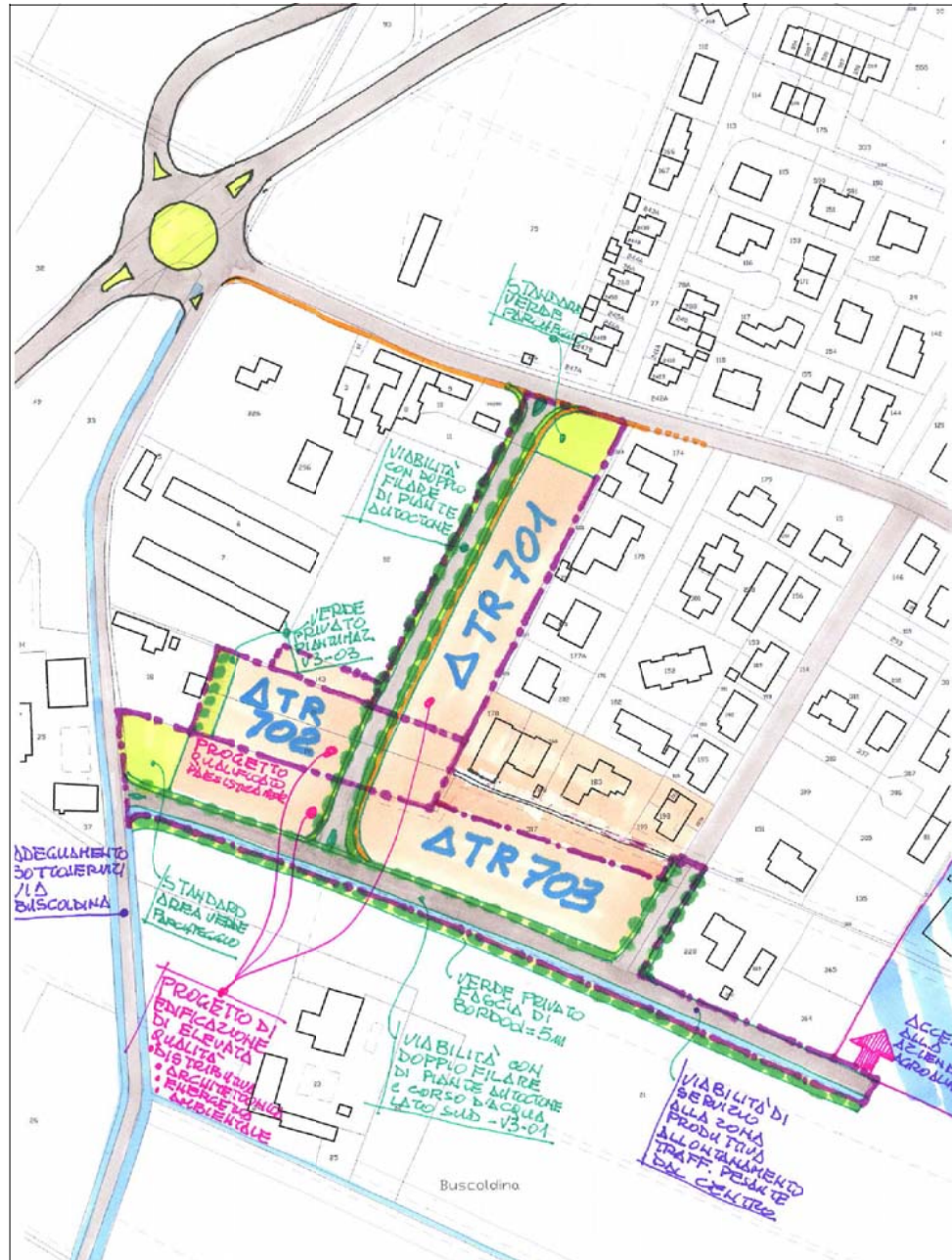
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- l'intervento è attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-Ambientale, così come indicato dagli indirizzi normativi del P.T.C.P., con particolare riferimento all'andamento altimetrico del comparto e dintorni;
- 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);
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu
						Parametri minimi			ASpeq	AStot													
						ASmin	ASid	ASmon					ASmin	ASid	ASmon								
Piano di Recupero	3.985	3.985	0,45	1.800	36	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.440	VARIABILE	VARIABILE	---	1.440	B	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	0,30÷0,70	2 piani	45%	50%	B	
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO						
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO						
Attività terziarie	≥ 100% Slp	Attività terziarie	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																			
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	Altre destinazioni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																			



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>GAZZINA</b>	Localizzazione:	<b>BUSCOLDI</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Condizionata</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E2 - Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati				
Descrizione:	<p>L'ambito è posto al limite sud del centro abitato di Buscoldo, confinante con l'AREA, inserito nel P.R.G.C. vigente con l'obiettivo di conservare e riqualificare Corte Buscoldina. Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frantumato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva.</p> <p>L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari; non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali.</p> <p>L'intervento è posto su un'area pressochè pianeggiante.</p> <p>Il presente ambito oltre a riattivare il processo di riordino definitivo del margine sud del centro abitato di Buscoldo e dell'area agricola di protezione prospiciente, si pone l'obiettivo di realizzare la strada di collegamento urbana con l'area agro-industriale, al fine di migliorare il sistema ambientale individuando un'alternativa in grado di eliminare l'attraversamento del centro abitato da parte dei mezzi agricoli e pesanti.</p>				
PEREQUAZIONE:				<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>12.185</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>12.185 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

**COMPENSAZIONI**

- la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

**MITIGAZIONE**

- ricerca di qualificazione della fascia a verde di bordo per ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e con attenzione alla qualità distributiva ed edilizia.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il disegno urbano dovrà prevedere la realizzazione della viabilità rappresentata nella planimetria della scheda, al fine di permettere l'accesso ed il recesso all'area agroindustriale esistente, allontanando in tal modo i mezzi agricoli pesanti da via Colombina. L'intervento dovrà delimitare e definire il centro urbano mediante una fascia di bordo piantumata opportunamente.

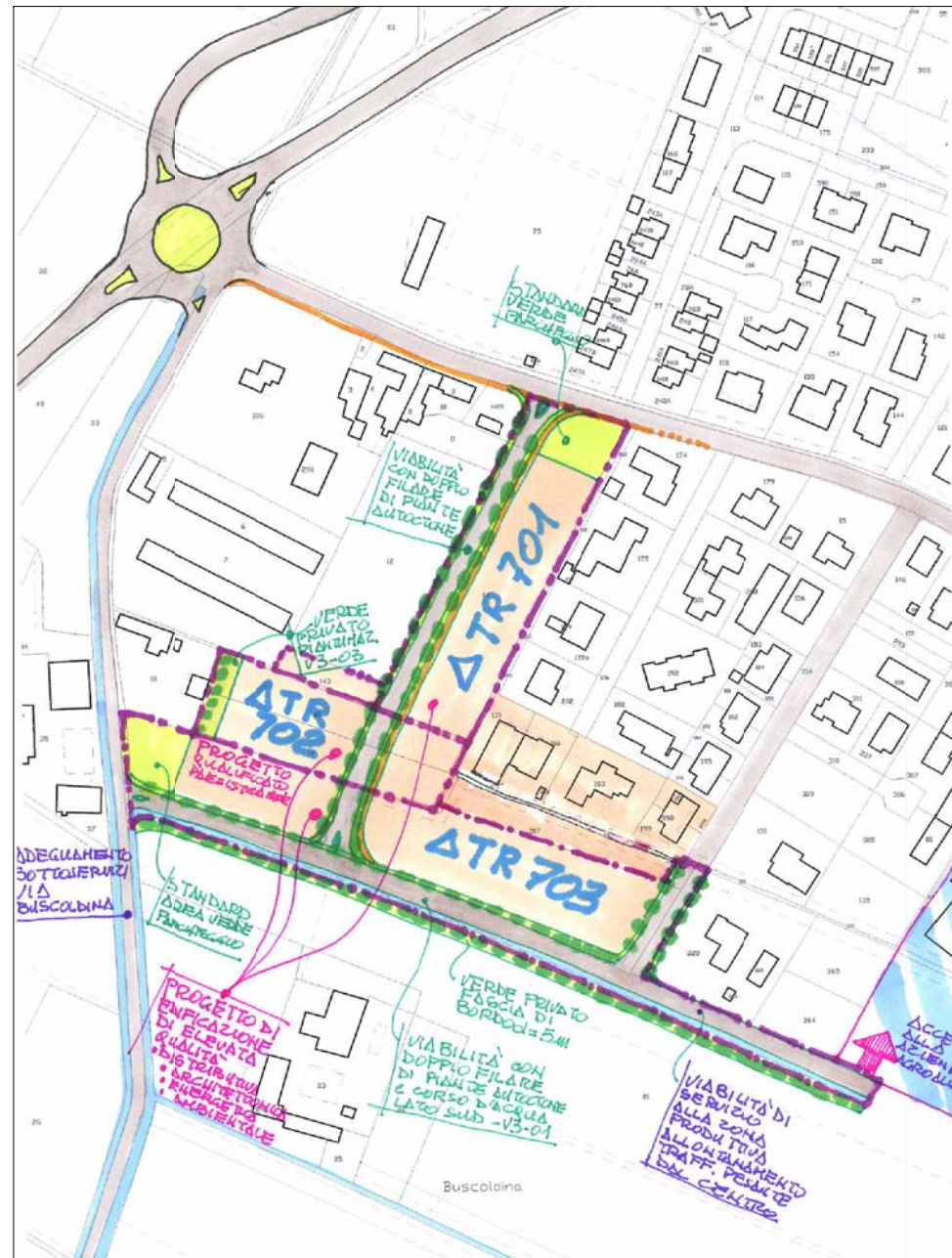
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi residenziali di tipo sociale;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-Ambientale, così come indicato dagli indirizzi normativi del P.T.C.P., con particolare riferimento all'andamento altimetrico del comparto e dintorni;
- 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);
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata ;
- l'ambito di trasformazione dovrà essere progettato in sintonia con l'ambito limitrofo;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi			ASpeq	AStot											Slp min	Slp med
						ASmin	ASid	ASmon					(mq)	(mq)	(%)							
Piano di Lottizzazione	12.185	12.185	0,45	5.484	110	Residenziale	≥ 40 mq/ab	4.400	750	VARIABILE	---	4.400	B	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	0,30+0,70	2 piani	45%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (artigianali e piccola e media industria)	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO					
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO					
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO					
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	Altre destinazioni	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																		



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>COLOMBINA</b>	Localizzazione:	<b>BUSCOLDO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Non Consumo</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 - Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti				
Descrizione:	<p>L'ambito è posto in via Colombina ed è attraversato da via Beltrami. E' già inserito nel P.R.G.C. vigente quale zona D1 esistente, produttiva edificata e di completamento di zone esistenti. Le attività preesistenti ormai risultano incompatibili con la prevalente funzione residenziale del nucleo urbano di Buscoldo, e di via Colombina in particolare. L'ambito ha pertanto la finalità di recuperare alla funzione residenziale i due edifici in fase di dismissione, non più compatibili nel contesto del centro abitato.</p> <p>L'ambito non presenta fenomeni di inquinamento atmosferico da fonti puntuali; è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari; non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali.</p> <p>L'intervento, congiuntamente con l'ATR 703, si pone l'obiettivo di riqualificare il contesto urbano favorendo la dismissione delle attività produttive nel centro abitato. Da un lato si prevede l'obbligo di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno, dall'altro, con l'ATR 703, si è trovata un'alternativa all'accesso dei mezzi agricoli pesanti da via Beltrami, la quale può essere riqualificata e contestualizzata nell'ambito urbano.</p>				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>6.965</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>6.965 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;</li> <li>• l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali;</li> <li>• 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 L.192/2005 e s. m. i. e della normativa regionale;</li> <li>• l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• si prevede l'obbligo, a capo dell'attività agroindustriale, di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno;</li> <li>• realizzazione di un'idonea fascia di bordo sul lato sud, a separazione dell'attività esistente e dell'essiccatoio, in ottemperanza ai pareri ASL e ARPA.</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento, congiuntamente con l'ATR 703, si pone l'obiettivo di rendere marginali ambientalmente l'attività esistente del contoterzista, facendo sì che vengano dismesse le attività ora site nei due edifici del presente ATR, non compatibili con la residenza. Da un lato si prevede l'obbligo, a capo dell'attività agroindustriale, di realizzare una fascia di bordo piantumata, di larghezza variabile, a difesa dell'intorno.

- riqualificazione di via Beltrami;
- 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;
- recupero ambientale con demolizione;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- realizzazione del sistema ciclopedonale;
- delimitazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area;
- l'intervento è attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- 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);
- l'intervento potrà essere attuato anche per "stralci funzionali", a condizione che il progetto sia svolto in modo unitario;
- nel periodo transitorio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, o straordinaria;

- realizzazione di un tampone ambientale, in ottemperanza ai pareri ASL e ARPA;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu			
						Parametri minimi			ASpeq	AStot											Slp min	Slp med	Slp max
						ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)			(%)	(%)	(%)								
Piano di Recupero	6.965	6.965	0,70	4.876	98	Residenziale	≥ 40 mq/ab	2.600	VARIABILE	VARIABILE	---	2.600	B	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	NO	0,40÷1,00	3 piani	50%	50%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO						
						Commercio al dettaglio	ESV								≥ 101% Slp com.	SI	NO						
							MSV-								≥ 110% Slp com.	SI	NO						
							MSV±								≥ 125% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO					
							MSV+								≥ 140% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO					
							GSV								≥ 201% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO					
Attività terziarie	≥ 100% Slp	SI	NO																				
Altre destinazioni	≥ 100% Slp	SI	NO																				





SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	<b>VICOLI</b>	Localizzazione:	<b>BUSCOLDO</b>	Quota consumo di suolo:	<b>Quota Condizionata</b>
Funzione:	<b>Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica</b>				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C3 - sulla base della L. n. 133 del 6 agosto 2008 e della D.C.C. n. 68 del 30/12/08				
Descrizione:	L'ambito è posto tra il centro storico, le scuole e il cimitero di Buscoldo. Esso è già stato inserito parzialmente nel P.R.G.C. vigente, con le recenti disposizioni della Finanziaria 2008. L'ambito ha sempre avuto l'obiettivo sia di preservare un'area per i futuri ampliamenti della scuola, che di connettere il sistema viario di distribuzione interna tra le scuole (via G. Verdi), il cimitero (via delle Rimembranze) e il centro abitato (via Gandhi e via Pari). Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frantumato e dispersivo. I bordi sono privi di un'impronta unitaria. Con il presente intervento si prevede di qualificare sia il margine che la qualità distributiva. Allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare. L'ambito è regolarmente inserito nella vigente zonizzazione acustica comunale e non evidenzia elementi particolari. Esso non è attraversato da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali. L'intervento è posto su un'area comunale non utilizzata, pressochè pianeggiante, prospiciente il cimitero ed il retro dei vicoli del centro storico. L'ambito si pone l'obiettivo di riordinare e completare definitivamente l'area comunale, nucleo centrale del paese. Esso ha inoltre l'obiettivo di integrare il sistema dei vicoli attraverso un sistema ciclabile. L'ambito è stato inserito nel P.R.G.C. vigente nel dicembre 2008, tramite la legge finanziaria, ed ha una St analoga all'attuale.				
PEREQUAZIONE:			<b>SI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b>
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
<b>1</b>	<b>21.245</b>	---			
Superficie territoriale dell'ambito:					<b>21.245 mq</b>

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

<b>COMPENSAZIONI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali. 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 L.192/2005 e s. m. i e dalla normativa regionale;</li> <li>l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile;</li> <li>la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.</li> </ul>
<b>MITIGAZIONE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;</li> <li>intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto</li> </ul>

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il presente ambito mantiene l'obiettivo primario di integrare e completare definitivamente gli spazi e le aree centrali poste tra il cimitero e il centro abitato, altresì di lasciare spazi per eventuali completamenti e fabbisogni del plesso scolastico comunale. L'intervento dovrà presentare una proposta progettuale di ricucitura e valorizzazione, se possibile, degli storici vicoli di Buscoldo, attestati su un asse di connessione ciclopedonale. Inoltre dovrà proporre una rete ciclabile di collegamento tra il viale del cimitero e la viabilità della scuola.

- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50;
- 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;
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali;
- individuazione, nel Piano, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare le esigenze;
- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate dal Comune;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti, specificati nel Piano delle Regole, da cedere a prezzo convenzionato anche per interventi residenziali di tipo sociale;
- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune;
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da sottoporre alla Commissione del Paesaggio comunale;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- 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);
- le altezze saranno variabili nel comparto, con limitazioni sul bordo perimetrale lato ovest e l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente compatibile;
- realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto;

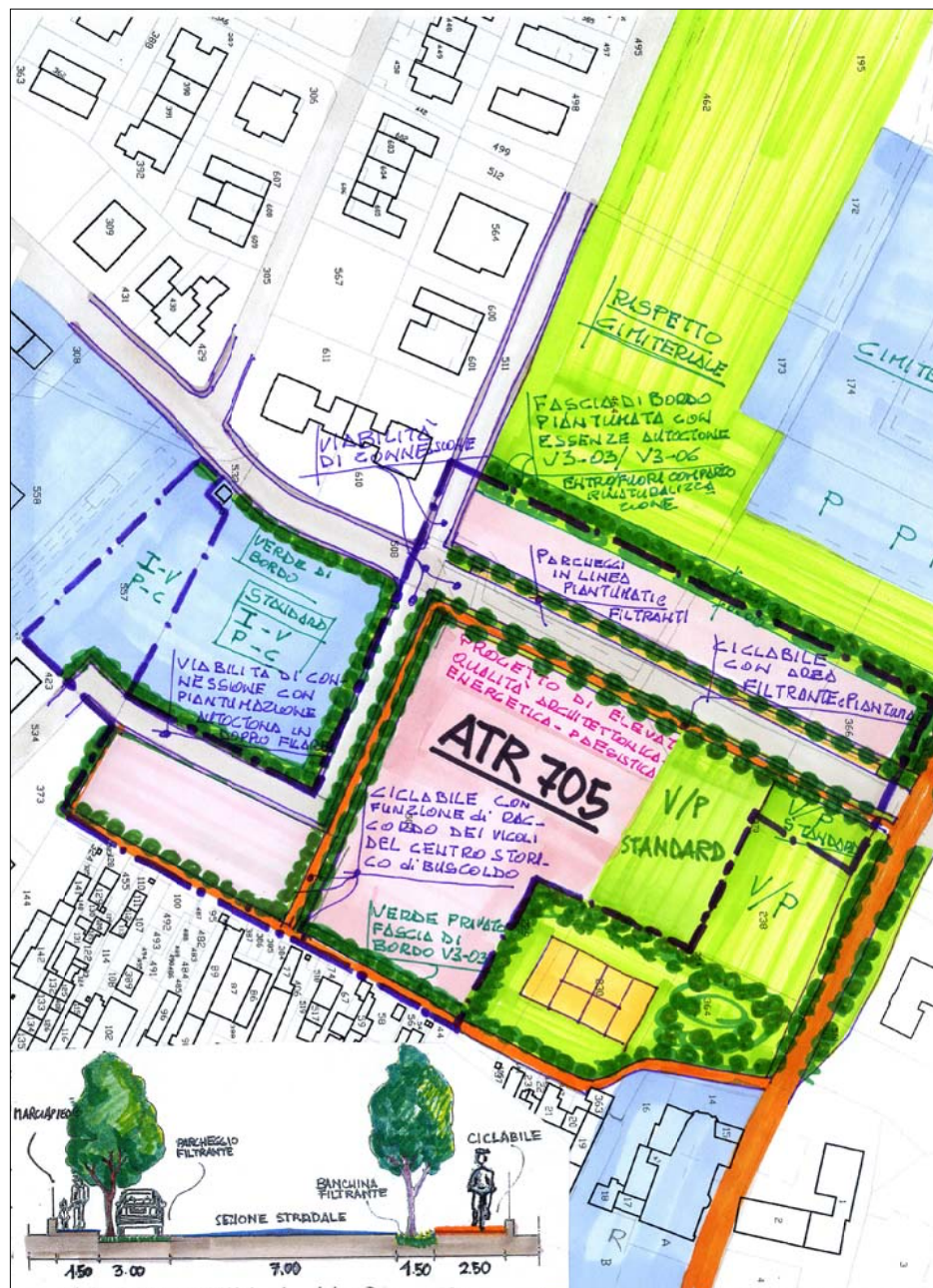
- la presentazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere preceduta dalla variazione del Piano Cimiteriale, in ottemperanza al parere ASL.

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	Tmax	Destinazioni compatibili			Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu				
						Parametri minimi			Servizi del comparto edificatorio				ASpeq	AStot	Slp min						Slp med	Slp max		
						ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)														
Piano di Lottizzazione	21.245	21.245	0,40	8.498	170	Residenziale	≥ 40 mq/ab	6.800	VARIABILE	VARIABILE	---	6.800	A	5	Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO	0,30+0,70	2 piani + sottotetto	50%	60%	B
						Attività produttive	≥ 30% Slp								SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO							
						Commercio al dettaglio	ESV								≥ 101% Slp com.	SI	<input type="checkbox"/>	NO						
							MSV-								≥ 110% Slp com.	SI	<input type="checkbox"/>	NO						
							MSV±								≥ 125% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO						
							MSV+								≥ 140% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO						
							GSV								≥ 201% Slp com.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								SI	<input type="checkbox"/>	NO							
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								SI	<input type="checkbox"/>	NO							



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



## DESCRIZIONE GENERALE

### Ambito agricolo Corte Cerchie

L'ambito rurale "Corte Cerchie" è situato tra il centro abitato delle Grazie e il dismesso "Centro Tori" in prossimità della ex SS 10 Padana Inferiore e prospiciente le Valli del Mincio. Ambito Agricolo, recentemente dismesso dalla Regione Lombardia, attualmente costituito in parte da fabbricati recenti non coerenti con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo agricolo originario, e in parte costituito da fabbricati, pur modificati, del nucleo agricolo originario.

Alcuni fabbricati sono in cattivo stato di manutenzione, in particolare il deposito foraggi, oggetto alcuni anni fa, di un grave incendio. Tale fabbricato è inutilizzato a causa delle precarie condizioni.

I fabbricati non sono più utilizzati per la zootecnia ed in particolare sono dismessi.

Il nucleo rurale è caratterizzato da un ingresso privo di valore architettonico (1) a fianco del quale nel tempo è stata ricavata una zona di sosta per gli autobus.

Il percorso di accesso ghiaiato e rettilineo (1) è dotato di un filare di alberi per ogni lato, di recente impianto, ma con una presenza degli elementi arborei discontinua e ormai saltuaria.

Sul lato sud-ovest e sud-est (11) la corte agricola lungo il perimetro esterno è dotata di una piantumazione di schermatura probabilmente realizzata per mitigare l'impatto degli edifici più recenti in conglomerato cementizio prefabbricato, profondamente incoerenti (5-6-7-8-9) con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo agricolo originario (2-3-4), pur assoggettate a numerose variazioni e modifiche nel tempo.

A nord della Corte agricola è posto il terrazzo morfologico sulle cui pendici è presente una densa vegetazione naturale (13). Alla sommità è collocata la capezzagna in terra battuta utilizzata per connettere tutte le aree del fondo e perimetrale al terrazzo morfologico (12).

Dalla corte agricola si accede direttamente alla zona valliva del Mincio ove esiste da tempo un attracco fluviale che prima della cessione della proprietà da parte della Regione Lombardia, era utilizzato, oltreché privatamente, dagli enti pubblici per gli interventi manutentivi e di urgenza nelle Valli del Mincio.

ZTA 152

COMUNE DI CURTATONE – PGT 2009-var. 00/09 Pag.1/4  
AMBITO AGRICOLO – CORTE CERCHIE



#### LEGENDA

1. Ingresso con fermata autobus e viale di accesso alla corte
2. Fabbricati agricoli di vecchio impianto -Stalla
3. Casa Padronale e uffici regionali
4. Fabbr. agricoli di vecchio impianto depositi, laboratorio
5. Ricovero animali
6. Stalla
7. Deposito attrezzi dismesso (incendio)
8. Rustico
9. Trincea per mais
10. Spazi cortivi con aia
11. Cortina arborea
12. Capezzagna in terra battuta
13. Terrazzo morfologico con vegetazione spontanea
14. Rampa di accesso al pontile con attracco fluviale



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4

## DESCRIZIONE PARTICOLARE

ID	DESCRIZIONE
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazio di ingresso alla corte con elementi di perimetrazione privi di elementi di interesse storico-architettonico. Si auspica il mantenimento della funzione con una riqualificazione della fermata autobus.</li> <li>- Percorso di ingresso alla corte ghiaiato e rettilineo parzialmente alberato con un filare per ogni lato non continuativo. Si auspica la riqualificazione dell'impianto arboreo.</li> </ul>
2 3 4	Fabbricati agricoli di vecchio impianto destinati alla casa padronale ed agli uffici aziendali della regione oltreché alle stalle, fienili e ricovero attrezzi. Edifici di semplice interesse storico-ambientale di cui si auspica la ristrutturazione qualificata con valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici.
5 6 7 8 9	Edifici e strutture rurali di recente realizzazione edificati dall'Ersaf attualmente in parte fatiscenti ed inutilizzati a seguito della cessione, in parte utilizzati anche a fini agricoli. Nella totalità sono comunque <u>non coerenti</u> con le caratteristiche architettoniche paesaggistiche e ambientali del nucleo agricolo di cui si auspica una "qualificata sostituzione" con finalità agrituristiche ricettive e di promozione territoriale.
10	Spazi cortivi di uso privato con al centro un'ampia aia. Si auspica una riqualificazione di questi spazi funzionalmente all'intervento di riqualificazione dell'intero complesso.
11	Cortina arborea perimetrale di recente impianto dotata di piantumazione di schermatura finalizzata a mitigare l'impatto dei recenti fabbricati. Si auspica una riqualificazione con impianto più compatibile con la corte e l'intorno.
12	La capezzagna è attualmente utilizzata come percorso agricolo di distribuzione ai campi dell'azienda, collocata alla sommità e perimetralmente al terrazzo morfologico. Si auspica il mantenimento.
13	Terrazzo morfologico con scarpata ripida caratterizzata da una densa cortina arborea naturale di antico impianto. Sul versante si individua la rampa di accesso e recesso alle Valli del Mincio ed al Pontile fluviale. Si auspica un qualificato mantenimento naturalistico della stessa e ove possibile un ampliamento.

ZTA 152

COMUNE DI CURTATONE – PGT 2009-var. 00/09 Pag.2/4  
 AMBITO AGRICOLO – CORTE CERCHIE



### LEGENDA

1. Ingresso con fermata autobus e viale di accesso alla corte
2. Fabbricati agricoli di vecchio impianto -Stalla
3. Casa Padronale e uffici regionali
4. Fabbr. agricoli di vecchio impianto depositi, laboratorio
5. Ricovero animali
6. Stalla
7. Deposito attrezzi dismesso (incendio)
8. Rustico
9. Trincea per mais
10. Spazi cortivi con aia
11. Cortina arborea
12. Capezzagna in terra battuta
13. Terrazzo morfologico con vegetazione spontanea
14. Rampa di accesso al pontile con attracco fluviale



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



5



6



7



8

## DESCRIZIONE GENERALE

### Zonizzazione PRGC vigente :

ZONA E4 – Zona Agricola di elevato pregio naturalistico in rispondenza del 1° livello della rete ecologica provinciale.  
ZONA EA – Edifici per zone agricole

### Zonizzazione PGT 2009:

- AREA AGRICOLA DI PREVALENTE VALORE AMBIENTALE – ECOLOGICO
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico – culturale dismessi.
- Area Agricola vincolata a Titolo Edilizio Convenzionato assoggettato a parere unitario vincolante del:
  - Parco del Mincio;
  - Provincia di Mantova;
  - Comune di Curtatone

Da esprimersi in specifica conferenza di servizi previo espressione del parere paesaggistico.

### OBIETTIVI URBANISTICI

- Riqualificazione della Corte Cerchie con "sostituzione qualificata" degli edifici e strutture recenti non coerenti con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo agricolo mediante un progetto integrato, approvato congiuntamente dal Parco del Mincio, dalla Provincia di Mantova, dal Comune di Curtatone, di riqualificazione estesa all'intero ambito nel rispetto dell'impianto tipologico originario, dei caratteri architettonici dei fabbricati rurali, del paesaggio circostante, con funzioni prevalentemente agrituristiche, ricettive e di valorizzazione territoriale, con volume complessivo uguale o inferiore a quello attualmente esistente e con la messa a disposizione gratuita:

- al Parco del Mincio ed enti ad esso correlati del Pontile con l'attracco fluviale oltreché delle aree pertinenziali correlate per le funzioni di difesa manutenzione, conservazione e valorizzazione ambientale delle valli del Mincio;
- delle aree necessarie per la realizzazione del percorso naturalistico da parte degli enti pubblici secondo un tracciato prospiciente le valli del Mincio da concertare tra le parti.

L'intervento edilizio consentito secondo la specifica normativa dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale di seguito specificato nella scheda A/4, deve comunque rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio, degli insediamenti rurali del territorio mantovano, nonché raggiungere una riduzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione estiva ed invernale superiore al 25% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

- L'intervento dovrà assicurare un congruo equipaggiamento arboreo con costituzione di quinte arboree perimetrali ed il potenziamento della cortina vegetazionale naturale presente nella scarpata, da concordare con i tre enti autorizzativi soprarichiamati.

- Ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola.

- Ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento.

- L'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere della Commissione Paesaggio del Comune. L'intervento attuativo attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative.

Intervento di riqualificazione del complesso agricolo dismesso: l'ambito definirà le caratteristiche dell'intervento per raggiungere gli obiettivi anche tramite ristrutturazione urbanistica che preveda il recupero del volume esistente valorizzando gli elementi architettonici storici dell'ambito rurale.

- Ricerca di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acqua.

- Intervento di riqualificazione ambientale e risanamento igienico-ambientale.

- L'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

- Realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero (lato sud)

- Gli obiettivi sopra riportati dovranno essere analiticamente dimostrati e dimensionati con apposito studio di compatibilità ambientale atto a certificare la rispondenza ai vigenti requisiti normativi dei singoli settori ambientali, oltreché elencare analiticamente le attività previste in ogni area ambientale compatibile.

- 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)

- Particolare cura dovrà essere posta nello studio dello sky-line e della distribuzione volumetrica, al fine di salvaguardare i coni visivi e percettivi in direzione delle Valli del Mincio e di ridurre o annullare gli impatti visivi dall'esterno.

### MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Messa a disposizione gratuita al Parco del Mincio ed enti ad esso correlati del Pontile con l'attracco fluviale oltreché delle aree pertinenziali correlate per le funzioni di difesa manutenzione, conservazione e valorizzazione ambientale delle Valli del Mincio; e delle aree necessarie per la realizzazione del percorso naturalistico da parte degli enti pubblici secondo un tracciato prospiciente le valli del Mincio da concertare tra le parti.

- L'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto.

- L'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie posta in trasformazione rimanga permeabile.

- La trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

- L'intervento dovrà essere classificato secondo la scala dei livelli prestazionali del sistema internazionale LEED® – NC – ITALIA almeno in classe "SILVER" o equivalente

ZTA 152

## COMUNE DI CURTATONE – PGT 2009-var. 00/09 Pag.3/4 AMBITO AGRICOLO – CORTE CERCHIE



### LEGENDA

1. Ingresso con fermata autobus e viale di accesso alla corte
2. Fabbricati agricoli di vecchio impianto -Stalla
3. Casa Padronale e uffici regionali
4. Fabbr. agricoli di vecchio impianto depositi, laboratorio
5. Ricovero animali
6. Stalla
7. Deposito attrezzi dismesso (incendio)
8. Rustico
9. Trincea per mais
10. Spazi cortivi con aia
11. Cortina arborea
12. Cappezzagna in terra battuta
13. Terrazzo morfologico con vegetazione spontanea
14. Rampa di accesso al pontile con attracco fluviale



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



9



10



11



12

## DESCRIZIONE GENERALE

ID	INTERVENTO	OSSERVAZIONI
1	<b>R5.2 – R5</b> Elementi architettonici e recinzioni prive di pregio	Qualificazione dell'ingresso con messa a disposizione della fermata degli autobus. Valorizzazione e potenziamento del doppio filare posto ai lati del percorso di accesso.
2	<b>R3</b> Edifici di interesse storico-ambientale	Riqualificazione funzionale dell'edificio e sistemazione delle aree esterne.
3	<b>R2</b> Edifici di rilevante interesse storico - architettonico	Mantenimento della destinazione d'uso e sistemazione delle aree esterne.
4	<b>R3</b> Edifici di interesse storico - ambientale	Riqualificazione funzionale dell'edificio e sistemazione delle aree esterne.
5		
6	<b>R4</b> Edifici e strutture non coerenti con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del nucleo agricolo	Riqualificazione e riprogettazione della corte agricola con sostituzione degli edifici recenti privi di coerenza generale, con funzioni prevalentemente agrituristiche, ricettive e di valorizzazione territoriale.
7		
8		
9		
10	<b>R6</b> Spazi liberi di uso privato	Valorizzazione dell'aia centrale e sistemazione delle aree esterne. Potenziamento e valorizzazione della cortina arborea perimetrali con ridefinizione della limitazione perimetrale.
11		
12	Percorsi agricoli esistenti	Riqualificazione e valorizzazione anche ai fini ciclo naturalistici dei percorsi agricoli esistenti anche mediante l'uso di materiali compatibili.
13	<b>R7</b> Parchi e/o boschi naturali	Potenziamento e valorizzazione della cortina vegetazionale naturale presente sulla scarpata ed al piede delle valli.
14	<b>R5</b> Elementi architettonici e recinzioni di particolare pregio	Valorizzazione della funzione pubblica del pontile esistente ai fini della gestione, manutenzione e valorizzazione delle valli con congruo equipaggiamento sia delle funzioni correlate che una valorizzazione delle aree verdi connesse.

ZTA 152

**COMUNE DI CURTATONE – PGT 2009-var. 00/09** Pag.4/4  
**AMBITO AGRICOLO – CORTE CERCHIE**



### LEGENDA

1. Ingresso con fermata autobus e viale di accesso alla corte
2. Fabbricati agricoli di vecchio impianto -Stalla
3. Casa Padronale e uffici regionali
4. Fabbr. agricoli di vecchio impianto depositi, laboratorio
5. Ricovero animali
6. Stalla
7. Deposito attrezzi dismesso (incendio)
8. Rustico
9. Trincea per mais
10. Spazi cortivi con aia
11. Cortina arborea
12. Cappezzagna in terra battuta
13. Terrazzo morfologico con vegetazione spontanea
14. Rampa di accesso al pontile con attracco fluviale



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



13



14



15



16

**QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**  
**Filtro paesistico di progetto**

**PGT**



**DOCUMENTO  
DI PIANO**





## ❖ INDICAZIONI TECNICHE PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Vengono definiti i criteri generali per la realizzazione delle piantumazioni da effettuare nelle aree indicate nelle schede delle zone di trasformazione al fine di mitigare l'impatto ambientale della trasformazione e di valorizzare l'intorno rurale caratterizzante i centri abitati della nostra zona geografica.

Le suddette aree dovranno avere degli impianti arborei ed arbustivi consistenti in barriere vegetali dai connotati fortemente naturali formi, esclusivamente formate da specie autoctone (vedi elenco allegato), da collocarsi con funzioni di mascheramento visivo, di mitigazione del rumore e delle polveri.

### ▪ Prescrizioni d'impianto

- Gli impianti a monofilare ad alto fusto dovranno essere progettati utilizzando sia specie arboree che arbustive, intervallandole, e con rapporto minimo alberi/arbusti pari a ½.
- Il materiale di propagazione rispetterà la Legge 269/73 e il D.M. 15/07/98 e potrà provenire da vivai pubblici e/o privati, con indicazione della certificazione di origine e dovrà essere di soli ecotipi del Nord Italia.
- Le piantine devono essere ben sviluppate, lignificate, con fusto dritto, chioma ed apparato radicale simmetrici, ricchi di rametti e piccole radichette, esente da attacchi parassitari e da ferite.
- È possibile l'utilizzo esclusivamente delle specie autoctone indicate nell'elenco seguente (Allegato C del Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Mantova).

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Acero campestre, Oppio	<i>Acer campestre</i> L.	albero
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i> L.	albero
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	albero
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner	albero
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.	albero
Bagolaro	<i>Celtis australis</i> L.	albero
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	albero
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i> L.	albero
Frassino meridionale	<i>Fraxinus oxycarpa</i> Bieb.	albero
Noce comune	<i>Juglans regia</i> L.	albero
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i> Scop.	albero
Pino silvestre	<i>Pinus sylvestris</i> L.	albero
Platano orientale	<i>Platanus orientalis</i> L.	albero
Pioppo bianco, Gattice	<i>Populus alba</i> L.	albero
Pioppo gatterino	<i>Populus canescens</i> (Aiton) Sm.	albero
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i> L.	albero
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i> L.	albero
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i> L.	albero
Ciliegio a grappoli, Pado	<i>Prunus padus</i> L.	albero



# CITTÀ DI CURTATONE

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Cerro	Quercus cerris l.	albero
Leccio	Quercus ilex l.	albero
Rovere	Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.	albero
Roverella	Quercus pubescens Willd.	albero
Farnia	Quercus robur l.	albero
Salice bianco	Salix alba l.	albero
Sorbo domestico	Sorbus domestica l.	albero
Ciavardello	Sorbus torminalis (l.) Crantz	albero
Tasso	Taxus baccata l.	albero
Tiglio selvatico	Tilia cordata Miller	albero
Tiglio nostrano	Tilia platyphyllos Scop.	albero
Olmo campestre	Ulmus minor Miller	albero
Pero corvino	Amelanchier ovalis Medicus	arbusto
Crespino	Berberis vulgaris l.	arbusto
Corniolo	Cornus mas l.	arbusto
Sanguinella	Cornus sanguinea l.	arbusto
Nocciolo, Avellano	Corylus avellana l.	arbusto
Biancospino selvatico	Crataegus monogyna Jacq.	arbusto
Fusaggine, Berretta da prete	Euonymus europaeus l.	arbusto
Frangola	Frangula alnus Miller	arbusto
Agrifoglio	Ilex aquifolium l.	arbusto
Ginepro comune	Juniperus communis l.	arbusto
Ligustro	Ligustrum vulgare l.	arbusto
Melo selvatico	Malus sylvestris Miller	arbusto
Prugnolo	Prunus spinosa l.	arbusto
Alaterno	Rhamnus alaternus l.	arbusto
Spinocervino	Rhamnus catharticus l.	arbusto
Rosa canina	Rosa canina l. sensu Bouleng.	arbusto
Rosa gallica	Rosa gallica l.	arbusto
Rosa alpina	Rosa pendulina l.	arbusto
Salicone	Salix caprea l.	arbusto
Salice grigio	Salix cinerea l.	arbusto
Salice ripaiolo, S. lanoso	Salix eleagnos Scop.	arbusto
Salice fragile	Salix fragilis l.	arbusto
Salice rosso	Salix purpurea l.	arbusto
Salice da ceste	Salix triandra l.	arbusto
Salice da vimini, vinco	Salix viminalis l.	arbusto
Sambuco nero	Sambucus nigra l.	arbusto
Ginestra dei carbonai	Sarothamnus scoparius, Cytisus s. (l.)	arbusto
Ginestra odorosa	Spartium junceum l.	arbusto
Lantana	Viburnum lantana l.	arbusto
Pallon di maggio	Viburnum opulus l.	arbusto

Per tutti gli interventi ricadenti all'interno dell'ambito del "Parco del Mincio"/"Parco dell'Oglio Sud" si dovranno individuare le specie compatibili con la specifica normativa dell'ente.



Di seguito vengono inoltre indicate le distanze di rispetto e i sestì di impianto per gli interventi succitati.

▪ **Distanze di rispetto**

<b>Distanze minime in metri</b>	<b>ALBERI</b>	<b>ARBUSTI</b>
Confine di proprietà	3,00	0,50
Viabilità extraurbana	6,00	2,00
Viabilità urbana	3,00	2,00
Sterrate/ciclopedonali	2,00	1,00

▪ **Sestì di impianto**

<b>Distanze massime in metri</b>	<b>ALBERO/ALBERO</b>	<b>ALBERO/ARBUSTO</b>	<b>ARBUSTO/ARBUSTO</b>
Distanza fra le file	3,00	2,50	2,50
Sesto sulla fila	3,00	1,50	1,00

