



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	AGHIZZA	Localizzazione:	ACQUANEGRA	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale di previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E1 - Area agricola Zona / C1 - Estensiva di Progetto				
Descrizione: L'ambito si trova a Nord del centro abitato di Acquanegra ed è ricompreso tra l'attività agroalimentare "Caseificio Cantarelli" e il Piano Attuativo residenziale "Castellani - Monteverdi" previsto dal P.R.G.C. vigente. Il presente ambito integra, razionalizza e completa l'offerta insediativa prevalentemente residenziale, costituendo il margine di riqualificazione dell'edificato esistente. Esso si inserisce nell'area agricola interclusa tra il Piano Attuativo previgente e la ex S.S. 343, espandendosi a Sud della zona agroalimentare esistente. L'ambito occupa un'area pianeggiante, prevalentemente adibita a coltivo, in cui la funzione agricola ha perso da tempo la sua valenza strategica.					
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito ha la finalità di integrare e completare l'offerta insediativa prevalentemente residenziale integrata con i servizi e le destinazioni d'uso funzionali a qualificare il tessuto urbano comunale. Esso inoltre ha l'obiettivo di: • qualificare il margine Nord-Ovest del centro urbanizzato occupando un'area ormai priva di valore agricolo strategico, prospiciente la ex S.S. 343 "Asolana" e Via Solferino. • qualificare l'ingresso al contesto urbano dalla direttrice Nord (ex S.S. 343 "Asolana") con un idoneo intervento integrato in grado di riconnettere il tessuto urbano non qualificato.					
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	15.580				
Superficie territoriale dell'ambito:				15.580 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- ricerca di valorizzazione paesistica e morfologica del terreno;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- 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 scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- nell'ambito di trasformazione devono essere individuati un numero minimo di lotti da cedere a prezzo convenzionato per interventi residenziali di tipo sociale (1 Lotto);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana esistente da considerarsi quale standard qualitativo;

PARAMETRI URBANISTICI

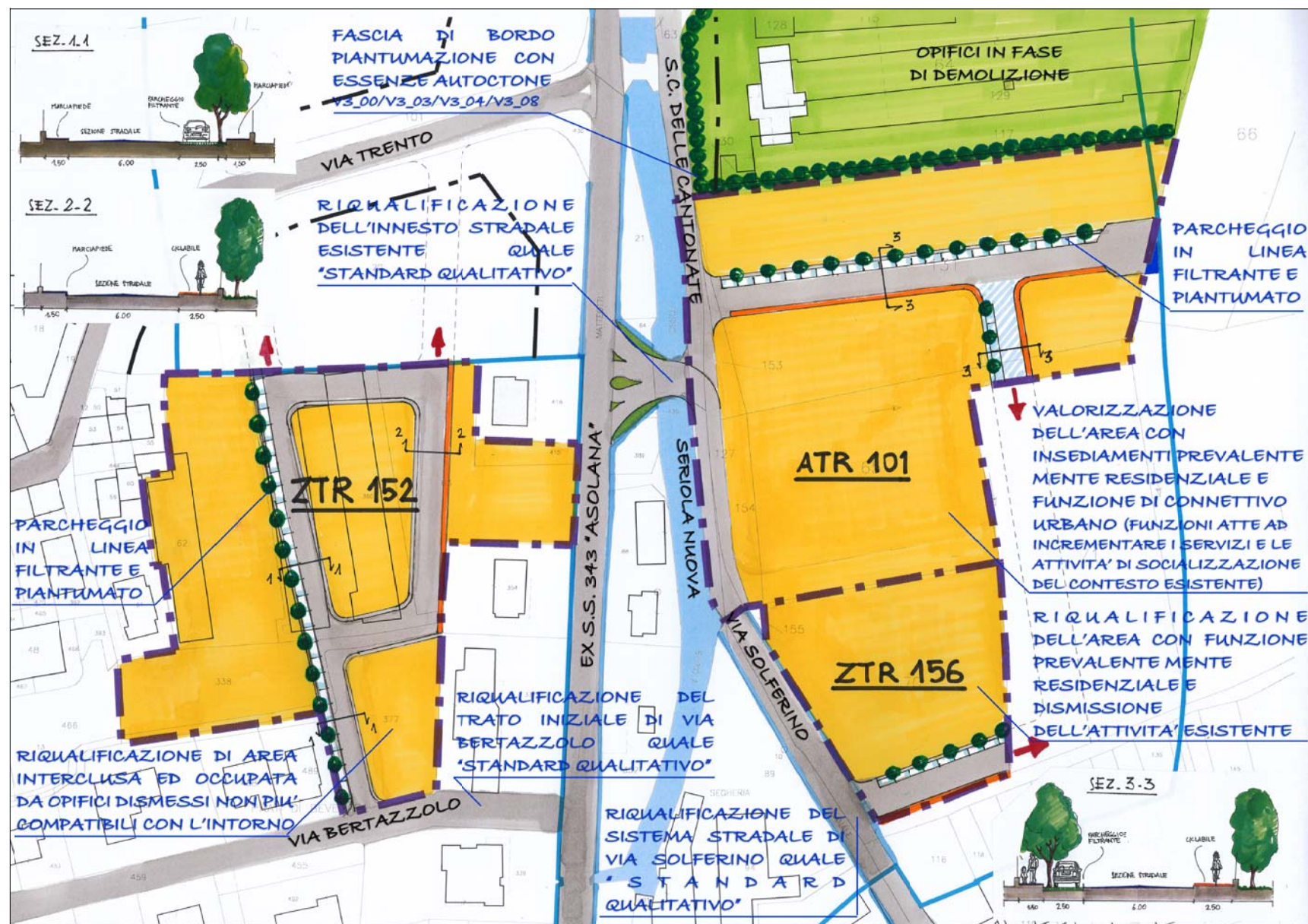
PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{peq}														
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)																			
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)	(%)	(%)
Programma Integrato di Intervento	15.580	15.580	0,35	5.453	109	Residenziale	≥ 40 mq/ab	4.360	360	VARIABILE	0	4.360	A	8	Residenziale	✓	SI	NO	0,30÷1,00	2 piani + sottotetto	45%	50%	A/M	
						Attività produttive	≥ 30% Slp								Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)	SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% Slp com.								ESV	SI	NO							
						MSV-	≥ 110% Slp com.								MSV-	SI	NO							
						MSV±	≥ 125% Slp com.								MSV±	SI	NO							
						MSV+	≥ 140% Slp com.								MSV+	SI	NO							
						GSV	≥ 201% Slp com.								GSV	SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI	NO							
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni	SI	✓	NO						
						Commercio al dettaglio									Commercio al dettaglio									

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con il tessuto esistente;
- ricerca di qualificazione della fascia di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'area limitrofa;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con le aree limitrofe;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche per "stralci funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- fatti salvi gli obblighi di cui al D.M. 14.01.2008 - N.T.C. per i singoli progetti edilizi, l'intervento dovrà essere valutato adeguatamente con uno specifico studio geologico, idrogeologico e geotecnico, che affronti e risolva le problematiche evidenziate nella Carta di fattibilità delle azioni di Piano;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto integrati con le funzioni previste;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune, oppure assolvimento anche con esecuzione diretta di un'opera pubblica di pari valore indicata dal Comune ed inserita in convenzione;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- 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;
- realizzazione di un qualificato sistema viabilistico a "cul de sac".



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO





CRITICITA' E POTENZIALITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

DESCRIZIONE		PRESENZA / VICINANZA	AREA DI VINCOLO	ASSENZA	NESSUNA CRITICITÀ rilevata o segnalata	MODESTA CRITICITÀ rilevata o segnalata	ELEVATA CRITICITÀ rilevata o segnalata	POTENZIALITÀ rilevata	NOTE E COMMENTI
SISTEMA INSEDIATIVO	INSEDIAMENTI	Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo n. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 1497/1939)			✓	✓			
		Ambiti soggetti a vincolo culturale ai sensi dell'articolo n. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 1089/1939)			✓	✓			
		Ambiti soggetti a tutela archeologica (Repertorio dei Siti di interesse archeologico della Provincia di Mantova e della Soprintendenza)			✓	✓			
		Ambiti soggetti tutela storico - architettonica e/o ambientale (Archivio dei Beni storico - architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)	✓		✓				
		Aree assoggettate a servitù militari			✓	✓			
		Nucleo abitato con bordo frammentato e dispersivo	✓					✓	
		Nucleo abitato con bordo privo di impronta unitaria	✓					✓	
		Densità di popolazione troppo elevata			✓	✓			
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona commerciale e paracommerciale			✓	✓			
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona produttiva	✓		✓				
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Emissioni in aria			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Emissioni in acqua			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Rumore			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Esalazioni			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Traffico indotto			✓	✓			
		Azienda insalubre di 1° livello a distanza inferiore di 100 mt			✓	✓			
		Azienda a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)			✓	✓			
		Area dismessa con necessità di verifiche e indagini sulla componente suolo, sottosuolo e acque profonde			✓	✓			
		Area dismessa con impatto vedutistico e/o paesaggistico	✓			✓			
		Sito contaminato			✓	✓			
		Cave dismesse da recuperare			✓	✓			
		Cave attive con problematiche indotte - Emissioni in aria, rumore e traffico			✓	✓			
		Piattaforma ecologica comunale con presenza di criticità perimetrali			✓	✓			
	INFRASTRUTTURE	Problematiche derivanti dal traffico stradale - Affollamento	✓					✓	
		Problematiche derivanti dal traffico stradale - Rumore			✓	✓			
		Problematiche derivanti dal traffico stradale - Emissioni in aria			✓	✓			
		Problematiche dovute a linee ferroviarie			✓	✓			
		Problematiche dovute alla presenza di aeroporti e/o aviosuperfici			✓	✓			
	AGRICOLTURA	Ambito agricolo strategico			✓	✓			
		Ambito agricolo d'interazione e rispetto dei centri abitati (E2a)							La compilazione del presente campo riguarderà le successive varianti al Documento di Piano.
		Ambito agricolo intercluso	✓					✓	
		Ambito che ha perso la vocazione agricola	✓					✓	
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona agricola			✓	✓			
		Allevamenti zootecnici	✓		✓				
		Area agricola di rilevanza naturalistica da salvaguardare e valorizzare			✓	✓			
		Area agricola di rilevanza paesistica da salvaguardare e valorizzare			✓	✓			
		Elevato consumo di suolo agricolo strategico			✓	✓			



		DESCRIZIONE	PRESENZA / VICINANZA	AREA DI VINCOLO	ASSENZA	NESSUNA CRITICITÀ rilevata o segnalata	MODESTA CRITICITÀ rilevata o segnalata	ELEVATA CRITICITÀ rilevata o segnalata	POTENZIALITÀ rilevata	NOTE E COMMENTI
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI	Aree protette - Rete Natura 2000 Siti di Interesse comunitario (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.)			✓	✓				
		Parchi regionali - (Legge Regionale n. 86/1983)			✓	✓				
		Parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.)	✓			✓				
		Rete ecologica regionale di primo livello			✓	✓				
		Rete ecologica regionale di secondo livello			✓	✓				
		Rete verde provinciale			✓	✓				
		Ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo n. 142 - Let. "c" del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 431/1985)		✓			✓			
	SUOLO E SOTTOSUOLO	Area a rischio geologico			✓	✓				
		Area a rischio sismico	✓				✓			Scenari sismici Z2 e Z4a
		Area ad elevata concentrazione di Radon			✓	✓				
		Fascia di rispetto delle strutture cimiteriali			✓	✓				
		Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione delle acque			✓	✓				
		Fascia di rispetto di metanodotti e/o oleodotti			✓	✓				
	AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE	Area a rischio idrogeologico - Fasce P.A.I. (Autorità di bacino del Fiume Po)			✓	✓				
		Aree di particolare criticità idraulica (Aree così definite dall'art. 49.2 del P.T.C.P. della Provincia di Mantova)			✓	✓				
		Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	✓			✓				
	AMBIENTE IDRICO SOTTERRANEO	Aree di salvaguardia delle acque sotterranee	✓				✓			Elevata vulnerabilità
		Pozzi per acquedotti comunali			✓	✓				
		Problematiche qualitative delle acque sotterranee	✓				✓			
	CAMPI ELETTROMAGNETICI	Elettrodotti ad alta tensione			✓	✓				
		Cabine primarie di trasformazione (A.T./M.T.)			✓	✓				
		Impianti fissi per telecomunicazioni e connessioni multimediali			✓	✓				
		Altre fonti di inquinamento elettromagnetico			✓	✓				
	Criticità puntuali derivanti da inquinamento acustico				✓	✓				
	Criticità puntuali derivanti da inquinamento atmosferico				✓	✓				
	Classe di fattibilità geologica		Classe 3							
	Classe di sensibilità paesaggistica		Classe 3							



CRITICITA' E POTENZIALITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

DESCRIZIONE			PRESENZA/VICINANZA	ASSENZA	ADEGUATO	INSUFFICIENTE	PROGRAMMATO	NON PROGRAMMATO	Previsti solo i cavidotti	Realizzazione della rete (rete di distribuzione interna a carico dell'operatore privato con mantenimento delle reti in proprietà al Comune)	Competenza esclusiva dell'Ente gestore	NOTE E COMMENTI
RETI TECNOLOGICHE	ACQUA POTABILE	Disponibilità idrica	✓		✓							
		Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	GAS METANO	Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE NERE	Capacità del sistema depurativo	✓			✓	✓				✓	
		Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE METEORICHE	Problematiche per lo smaltimento delle acque meteoriche		✓								
		Disponibilità di corsi d'acqua del reticolo idrico principale	✓		✓							
		Dorsale comunale		✓								
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ENERGIA ELETTRICA	Cabina elettrica di B.T.		✓		✓	✓			✓	✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	RETE DATI	Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓		✓			
	TELERISCALDAMENTO	Dorsale comunale		✓				✓				
		Rete di distribuzione		✓				✓				
		Centrale di produzione dell'acqua calda		✓				✓				
		Centrale di produzione dell'acqua calda con energie alternative		✓				✓				
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
		Sistemi di gestione ad alta efficienza		✓				✓				
		Piano di illuminazione comunale - P.R.I.C.		✓			✓					

INDICAZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

Qualificazione di aree dismesse		SI	✓	NO	Mobilità sostenibile		SI	✓	NO
Qualificazione di aree degradate		SI	✓	NO	Incentivazione delle politiche energetiche alternative	✓	SI		NO
Qualificazione di aree intercluse	✓	SI		NO	Qualificazione dell'interazione con l'ambito agricolo	✓	SI		NO
Adeguate forme di compensazione	✓	SI		NO	Qualità ambientale del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di perequazione		SI	✓	NO	Qualità architettonica del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di incentivazione	✓	SI		NO	Qualità paesistica del costruire	✓	SI		NO