

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	AGRIFER	Localizzazione:	MOSIO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica					
Zonizzazione del PRG vigente:			Zona C1 - Zona estensiva di progetto		
Descrizione: L'ambito si trova al margine Est del centro abitato di Mosio, racchiuso tra il tessuto consolidato con destinazione residenziale ed il recente ampliamento della attività commerciale di ferramenta (Agrifer Mosio S.r.l.). L'area, già inserita quale potenziale ampliamento dell'offerta residenziale nel P.R.G.C. vigente, ha da tempo perso la vocazione agricola strategica in quanto racchiusa tra l'edificato storico di Mosio e la S.P. 67 "Acquanegra - Marcaria" con evidenti limitazioni all'attività produttiva agricola.					
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito si pone l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni del P.R.G.C. Vigente integrando e completando l'offerta insediativa residenziale garantendo inoltre l'accessibilità all'area limitrofa posta ad Ovest quale naturale e futura zona di espansione della frazione.					
PEREQUAZIONE:				SI	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	4.205				
Superficie territoriale dell'ambito:					4.205

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio all'attività commerciale esistente;
- l'intervento prevede l'impiego di idonei materiali atti ad ottenere un buon sistema di isolamento termico e di traspirazione dei muri perimetrali;
- l'intervento dovrà recepire le indicazioni del Parco Oglio Sud per le aree limitrofe al limite del Parco stesso

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- l'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa ormai interclusa tra il tessuto residenziale esistente e l'ampliamento dell'attività commerciale (Agrifer Mosio S.r.l.), con i vincoli ed i limiti conseguenti;
- intervento mirato alla definizione di un'offerta insediativa caratterizzata da un'elevata qualità distributiva, edilizia ed architettonica compatibile con l'intorno ambientale di elevato valore percettivo;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'attività commerciale;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- 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;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito Attuativo è vincolante;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- realizzazione di un qualificato sistema viabilistico a "cul de sac";
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																				
Tipologia di Piano Attuativo	St	Sed	Ut	Slp _{max}	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp _{min}	Slp _{med}	Slp _{max}	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u		
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																	AS _{peq}	AS _{tot}
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n° piani)	(%)	(%)								
Piano di Lottizzazione	4.205	4.205	0,40	1.682	34	Residenziale ≥ 40 mq/ab					1.360	460	VARIABILE	0	1.360	B	5	Residenziale				0,25÷0,80	2 piani + sottotetto	45%	50%	O/B
						Attività produttive ≥ 30% Slp												✓ SI NO								
						ESV ≥ 101% Slp com.												SI NO								
						MSV- ≥ 110% Slp com.												SI NO								
MSV± ≥ 125% Slp com.						SI ✓ NO																				
MSV+ ≥ 140% Slp com.						SI ✓ NO																				
GSV ≥ 201% Slp com.						SI ✓ NO																				
Attività terziarie ≥ 100% Slp						SI NO																				
Titolo Edilizio Convenzionato	Altre destinazioni ≥ 100% Slp					Altre destinazioni				SI ✓ NO																



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			✓	✓			



SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE										
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
	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		✓		✓	✓			✓		La rete di distribuzione verrà comunque realizzata in attesa della realizzazione della dorsale da parte del Comune.
	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