



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	FORNACE	Localizzazione:	MOSIO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona B2 - Zona di completamento residenziale				
Descrizione: L'ambito è posto a margine Nord del centro abitato di Mosio, tra la S.P. 67 Marcaria - Acquaneгра e Via A. Moro. Esso è racchiuso tra il tessuto consolidato con destinazione residenziale di Via Zeni e la Strada Provinciale. L'area, prossima al centro abitato ed interclusa dal sistema stradale ha da tempo perso la vocazione agricola strategica con evidenti limitazioni alla attività agricola.					
<u>Obiettivo generale della pianificazione</u> L'ambito si pone l'obiettivo di completare il tessuto residenziale di margine esistente e la maglia urbana limitrofa oltrechè di qualificare la definizione del bordo urbano settentrionale e garantire una minima e vitale espansione della frazione.					
PEREQUAZIONE:					SI ✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	2.805				
Superficie territoriale dell'ambito:					2.805

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- 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;
- 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 interclusa tra la S.P. 67, Via A. Moro e Via Zeni, con i vincoli ed i limiti conseguenti;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato 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, edilizia ed architettonica compatibile con l'intorno ambientale di elevato valore percettivo;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- 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;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- 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;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- 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	Tmax	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	Uf	Hmax	Rc	Sp	Cu		
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																	ASpeq	AStot
	ASmin	ASid	ASmon	Slp min (%)	Slp med (%)			Slp max (%)	Uf (mq/mq)	Hmax (n° piani)	Rc (%)	Sp (%)														
		(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)							(Anni)													
Piano di Lottizzazione	2.805	2.805	0,40	1.122	22	Residenziale ≥ 40 mq/ab					880	300	VARIABILE	0	880	B	5	Residenziale				0,20÷0,70	2 piani	45%	50%	B
						Attività produttive ≥ 30% slp				✓								SI	NO							
																		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						
Titolo Edilizio Convenzionato						Attività terziarie ≥ 100% slp											Attività terziarie									
						Altre destinazioni ≥ 100% slp											SI	✓	NO							
																	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