

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- Modalità, efficacia e coerenza della eventuale suddivisione in "sub-comparti funzionali" del P.A.
- integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia ed architettonica.
- realizzazione di specifiche opere di difesa acustica ed ambientale.
- realizzazione di standard del sistema ciclopedonale e delle opere connesse.

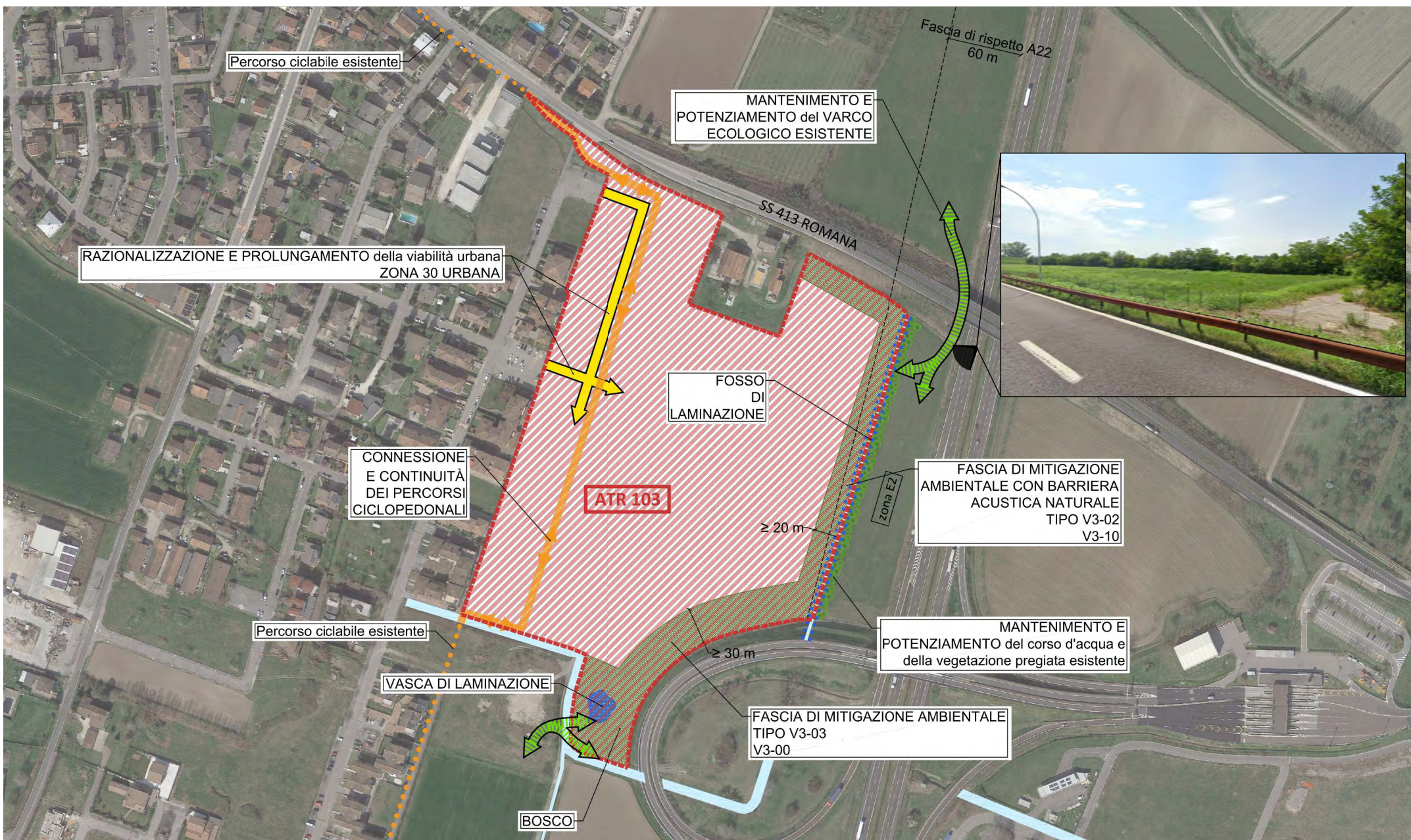
MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

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}	I _T	S _L max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					T _{max}		Destinazioni compatibili	S _L min	S _L med	S _L max	I _F	$\frac{N_{Pmax}}{H_{max}}$	I _c									
						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/m)	(%)										
PIANO DI LOTTIZZAZIONE	91.575	91.575	0,35	32.150	641	Residenziale ≥ 40 mq/ab					25.640	15.000	VAR	-	25.640	10		Residenziale	✓	SI	NO	0,25÷ 0,90	3 piani	50%				
						Attività produttive ≥ 30% SL												Attività produttive (Artigianali e piccolo e medio industria)			SI						✓	NO
						Commercio al dettaglio	ESV ≥ 100% SL com.											ESV	✓	SI	NO							
							MSV- ≥ 110% SL com.											MSV-	SI	NO								
							MSV+ ≥ 140% SL com.											MSV+	SI	NO								
							GSV ≥ 200% SL com.											GSV	SI	✓	NO							
						Attività terziarie ≥ 100% SL												Attività terziarie (Direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)			SI						NO	
																					SI						NO	
						Altre destinazioni ≥ 100% SL												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 (E2)			✓		✓		
		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					✓			Presenza di depositi argilloso-limosi su parte dell'area
		Area a rischio sismico					✓			Rischio di liquefazione (Z2b) e amplificazione stratigrafica (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)	✓				✓			Fascia C
		Aree di particolare criticità idraulica			✓	✓				
		Fasce di rispetto dei corsi d'acqua			✓	✓				
	AMBIENTE IDRICO SOTTERRANEO	Aree di salvaguardia delle acque sotterranee	✓				✓			Elevata vulnerabilità su parte dell'area
		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 2 e 3							
	Classe di sensibilità paesaggistica		SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA BASSA							



CRITICITA' E POTENZIALITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

DESCRIZIONE			PRESENZA/VICINANZA	ASSENZA	ADEGUATO	INSUFFICIENTE	PROGRAMMATO	NON PROGRAMMATO	Previsi 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



CRITICITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

SISTEMA INSEDIATIVO	
INSEDIAMENTI	Il nucleo abitato in tale zona si presenta in modo assai frammentato 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.
INFRASTRUTTURE	L'ambito vede al suo margine nord la presenza della ex S.S. 413 Romana e a sud il sistema distributivo comunale, da razionalizzare in quanto caratterizzato da viabilità chiuse.
AGRICOLTURA	L'ambito insiste su un'area che ha una vocazione agricola assai ridotta e vincolata, essendo ormai interclusa in quanto contigua e limitrofa al nucleo abitato esistente, con i vincoli e le criticità conseguenti.
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	
Vegetazione, fauna, ecosistemi	Presenza sul lato est a confine con l'area agricola prospiciente l'A22 di un fosso con una significativa vegetazione da mantenere e potenziare con la fascia di mitigazione vincolata.
Suolo e sottosuolo	L'area non presenta particolari criticità. Vedasi relazione geologica.
Ambiente idrico sotterraneo	Parte dell'area è interessata da vulnerabilità elevata. Vedasi relazione idrogeologica.
Ambiente idrico superficiale	Non si rilevano elementi di criticità per il settore analizzato.
Criticità dovute all'inquinamento ACUSTICO	L'ambito è inserito nella zonizzazione acustica comunale. Si porrà particolare attenzione ad inserire elementi di difesa acustica efficaci e naturali, rispetto all'autostrada ed al Piano acustico dalla stessa previsto.
Criticità dovute all'inquinamento ATMOSFERICO	L'ambito non presenta fenomeni di inquinamento atmosferico da fonti puntuali.
Criticità dovute all'inquinamento ELETTRROMAGNETICO	L'ambito non è attraversato direttamente da linee elettriche di alta tensione o da altre fonti puntuali in quanto la linea di alta tensione è interrata e posta ad una profondità di m 1.50 su via Gianni Rodari, posto fuori comparto
RETI TECNOLOGICHE	
Rete ACQUEDOTTO	Il Comune è dotato della rete dell'acquedotto parzialmente diffusa sul territorio ed arriva in prossimità dell'ambito rendendone fattibile il collegamento
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	E' presente ed arriva in prossimità dell'ambito rendendone fattibile il collegamento.
Rete TELERISCALDAMENTO	Non presente.
Rete ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Presente sulla viabilità pubblica.
Altre	

INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

SISTEMA INSEDIATIVO	
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; intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde lungo il lato est.	
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	
Vegetazione, fauna, ecosistemi	Attuazione della fascia di bordo con dotazione arborea e vegetazionale autoctona naturale.
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.
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	Andrà rispettato con attenzione il PR 7/2017 per l'invarianza idraulica.
Opere di difesa	Realizzazione di specifiche opere di difesa acustica in terra, opportunamente piantumate, in corrispondenza dell'autostrada.
SISTEMA INFRASTRUTTURALE E RETI TECNOLOGICHE	
INFRASTRUTTURE	Riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana; la rete stradale urbana sarà caratterizzata da viali alberati filtranti, con ciclopedonale di m. 2,50; realizzare parcheggi in linea al servizio dell'edificazione in progetto. L'intervento dovrà prevedere e realizzare la viabilità di connessione sia con la ex S.S. 413 Romana, sia con i recenti PL consolidati posti a sud secondo lo schema rappresentato graficamente nelle tavole; realizzazione del sistema ciclopedonale.
Rete ACQUEDOTTO	Realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani, con mantenimento delle reti in proprietà al comune.
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 i cavidotti con connessione alla rete esistente.
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	