



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CASCINA VITTORIA	Localizzazione:	BOZZOLO	Quota consumo di suolo:	Quota Base		
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica						
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C (Zona estensiva)						
Descrizione:	L'ambito è posto nella parte Ovest dell'abitato di Bozzolo ed è prospiciente al tessuto consolidato di recente attuazione. Esso confina a Ovest con il canale consorziale esistente, di cui si prevede la delocalizzazione funzionale. L'ambito riconferma le previsioni del P.R.G.C. vigente, costituendo esso stesso la parte centrale dell'espansione residenziale del Comune. Esso ha la finalità di completare e definire l'area di espansione residenziale comunale, costituendone il margine Ovest di attestazione sul canale esistente e prospiciente il Polo agroalimentare previsto. L'ambito è situato su un'area pianeggiante prevalentemente adibita a coltivo, in cui la funzione agricola ha perso da tempo la sua valenza strategica. Si prevede di inserire l'ATR 103 con priorità "B", al fine di permettere la realizzazione in tempi brevi dell'asse stradale principale di connessione, in grado di collegare la S.P.65 e la S.P.64, che costituisce elemento prioritario per l'attuazione del P.G.T. Inoltre si intende introdurre il sistema delle "Priorità" per diluire e rendere graduale nel tempo l'attuazione delle previsioni insediative. L'ambito prevede la localizzazione delle aree per servizi in adiacenza a quelle dell'ATR 104, al fine di dare continuità e maggiore funzionalità ai servizi e di concentrare le funzioni favorendo l'aggregazione sociale.						
Obiettivo generale della pianificazione	Dare attuazione alle previsioni del P.R.G. vigente. Realizzare in via prioritaria la quota parte della nuova infrastruttura stradale costituita dalla connessione tra la S.P.65 e la S.P.64. Completare, concentrare e delimitare definitivamente l'espansione residenziale di Bozzolo in continuità con l'esistente e in coerenza con le previsioni del P.R.G.C. vigente. Qualificare il margine Ovest dell'area residenziale, con l'inserimento di un'area per servizi atta a favorire l'aggregazione sociale. Definire e qualificare il rapporto con le aree edificate limitrofe residenziali esistenti. Favorire la realizzazione della rete ciclabile. L'ambito prevede di attivare un'area in perequazione localizzata nella parte Nord, nei pressi del cimitero, in comune con gli ATR 101 e 102 al fine di qualificare i futuri servizi dell'espansione urbana. Il comune contemporaneamente attiverà la variante correlata al Piano Cimiteriale per l'area in perequazione.						
PEREQUAZIONE:				☒	SI	☐	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento				
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI					
1	40.360		Area in cui concentrare l'edificazione (ex P.L. 11)				
2	6.700		Quota parte proporzionale alla superficie dell'area "1"				
Superficie territoriale dell'ambito:			47.060 mq				

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Ricerca di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acqua;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in pregio alla strada;
- la viabilità di scorrimento principale dovrà essere inserita in opportune fasce di ambientazione a rispetto del nuovo insediamento;
- si verifichino le problematiche di inquinamento acustico, accertando la conformità all'eventuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune e prevedendo opportune opere di mitigazione acustica;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 10% della superficie in trasformazione da programmare per 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 scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- 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;
- l'intervento è mirato alla messa a disposizione della quota parte dell'area prevista in perequazione per la realizzazione dei servizi di interesse pubblico e generale definiti dal "Piano dei Servizi".

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				
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)	ASmin	ASid	ASmon	(mq)	(mq)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)													
Piano di Lottizzazione	47.060	40.360	0,35	16.471	330	Residenziale	≥ 40 mq/ab			8.000	3.000	VARIABILE	6.700	14.700	B	7	Residenziale	✓	SI		NO	-	-	-	0,25÷1,00	2 piani + sottotetto	45%	50%	B	
						Attività produttive	≥ 30% Slp										Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO	-	-	-						
						Commercio al dettaglio	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	-	-	-						
Programma Integrato di Intervento						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	-	-	-						

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- L'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa da tempo inclusa nella pianificazione vigente con la stessa destinazione urbanistica e quindi sostanzialmente dismessa dall'attività agricola, con i vincoli ed i limiti conseguenti;
- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato e alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con la prospiciente area produttiva;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'ambito limitrofo, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale;
- 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 per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto;
- la localizzazione delle aree per servizi rappresentate nello schema esemplificativo dell'Ambito è vincolante;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito è vincolante;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana caratterizzato da viali alberati filtranti e piste ciclopeditoni;
- realizzazione di un qualificato sistema ciclopeditonale connesso alla rete principale;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- realizzazione di un'area verde di quartiere piantumata ed attrezzata con funzioni di aggregazione sociale e del tempo libero;
- posizionamento baricentrico e comune ai due Ambiti ATR 103 e ATR 104 dei servizi urbani con parcheggi, nucleo di aggregazione e funzioni sociali;
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile in relazione a un'equilibrata distribuzione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO





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							Dati non disponibili
		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	✓				✓			
		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			✓	✓				
		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							
	Classe di sensibilità paesaggistica		Media							



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 della società gestrice	NOTE E COMMENTI
RETI TECNOLOGICHE	ACQUA POTABILE	Disponibilità idrica	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		Dorsale principale		✓	✓	✓				✓	Il Comune dispone che TEA S.p.a. provveda a programmare gli interventi opportuni al fine di poter realizzare l'ambito.
		Rete di distribuzione		✓	✓	✓			✓	✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
	GAS METANO	Dorsale principale		✓	✓	✓				✓	Il Comune dispone che TEA S.p.a. provveda a programmare gli interventi opportuni al fine di poter realizzare l'ambito.
		Rete di distribuzione		✓	✓	✓			✓	✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
	ACQUE NERE	Capacità del sistema depurativo	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		Dorsale principale	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		Rete di raccolta diffusa		✓	✓	✓			✓	✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
	ACQUE METEORICHE	Problematiche per lo smaltimento delle acque meteoriche		✓							Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		Disponibilità di corsi d'acqua del reticolo idrico principale	✓								Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		Dorsale principale	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010. "Esistono limiti di portata"
		Rete di raccolta diffusa		✓	✓	✓			✓	✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
	ENERGIA ELETTRICA	Cabina elettrica di B.T.		✓	✓	✓			✓		
		Rete di distribuzione		✓	✓	✓			✓		
	RETE DATI	Dorsale principale		✓							
		Rete di distribuzione		✓	✓	✓		✓			
	TELERISCALDAMENTO	Dorsale principale		✓			✓				
		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
Qualificazione di aree degradate		SI	✓	NO
Qualificazione di aree intercluse	✓	SI		NO
Adeguate forme di compensazione	✓	SI		NO
Adeguate forme di perequazione	✓	SI		NO
Adeguate forme di incentivazione	✓	SI		NO

Mobilità sostenibile	✓	SI		NO
Incentivazione delle politiche energetiche alternative	✓	SI		NO
Qualificazione dell'interazione con l'ambito agricolo		SI	✓	NO
Qualità ambientale del costruire	✓	SI		NO
Qualità architettonica del costruire	✓	SI		NO
Qualità paesistica del costruire	✓	SI		NO