

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: MADONNA DELLA FAITA		Localizzazione: BOZZOLO		Quota consumo di suolo: Quota Base	
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanisitca					
Zonizzazione del PRG vigente:				Zona D2 (Nuove zone di espansione)	
Descrizione:					
L'ambito è posto a Sud-Est dell'abitato di Bozzolo ed è prospiciente la S.P. 78 (storica ex Strada Statale 10 "Padana Inferiore"). Esso è delimitato a Nord dalla ZTE 155 e a Ovest dalla ZTE 156 mentre a Sud confina con il tessuto consolidato residenziale (ex P.L.10). L'ambito conferma le previsioni del P.R.G.C. vigente mutando la destinazione d'uso, ora residenziale, al posto di una misto-produttiva, al fine di qualificare e ottimizzare funzionalmente l'area a Sud del centro abitato con una destinazione terziaria e mista. L'ambito, dimensionalmente, conferma l'ex P.L. 9 del P.R.G.C. con una previsione funzionale residenziale compatibile con il tessuto consolidato posto a Sud e prospiciente la strada provinciale. Esso ha la finalità di completare il centro abitato esistente, di integrare le funzioni espansive previste dal P.R.G.C. vigente in buona parte attuate, di riconvertire le aree esistenti limitrofe da produttive a mixing-funzionale, integrandosi con il centro storico costituendo il margine meridionale a Est della zona di interazione con il tessuto agricolo. L'ambito è situato in un'area pianeggiante prevalentemente adibita a coltivo in cui la funzione agricola da tempo ha perso la sua valenza strategica. Si prevede di inserire l'ATR 105 con una priorità "B" al fine di favorire, da un lato, il completamento dell'area e dall'altro la chiusura del sistema infrastrutturale con l'asse stradale previsto dalla ZTE 156, per collegare in modo qualificato la S.P.78, creando un'importante alternativa allo svincolo esistente in centro abitato.					
Obiettivo generale della pianificazione					
Dare attuazione alle previsioni del P.R.G. vigente. Completare l'espansione prevista nel quadrante Sud-Est con una destinazione prevalentemente terziaria e, nel caso specifico, residenziale, per ottimizzare l'inserimento rispetto al tessuto residenziale esistente di completamento. Qualificare l'integrazione con il tessuto storico e con gli ambiti limitrofi, favorendo la delocalizzazione delle attività produttive esistenti. Definire la fascia di interazione con il tessuto agricolo. Favorire della rete ciclabile integrata, anche con il recupero della strada vicinale esistente.					
PEREQUAZIONE:					SI
				☒	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	5.850				
Superficie territoriale dell'ambito:			5.850 mq		

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- 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;

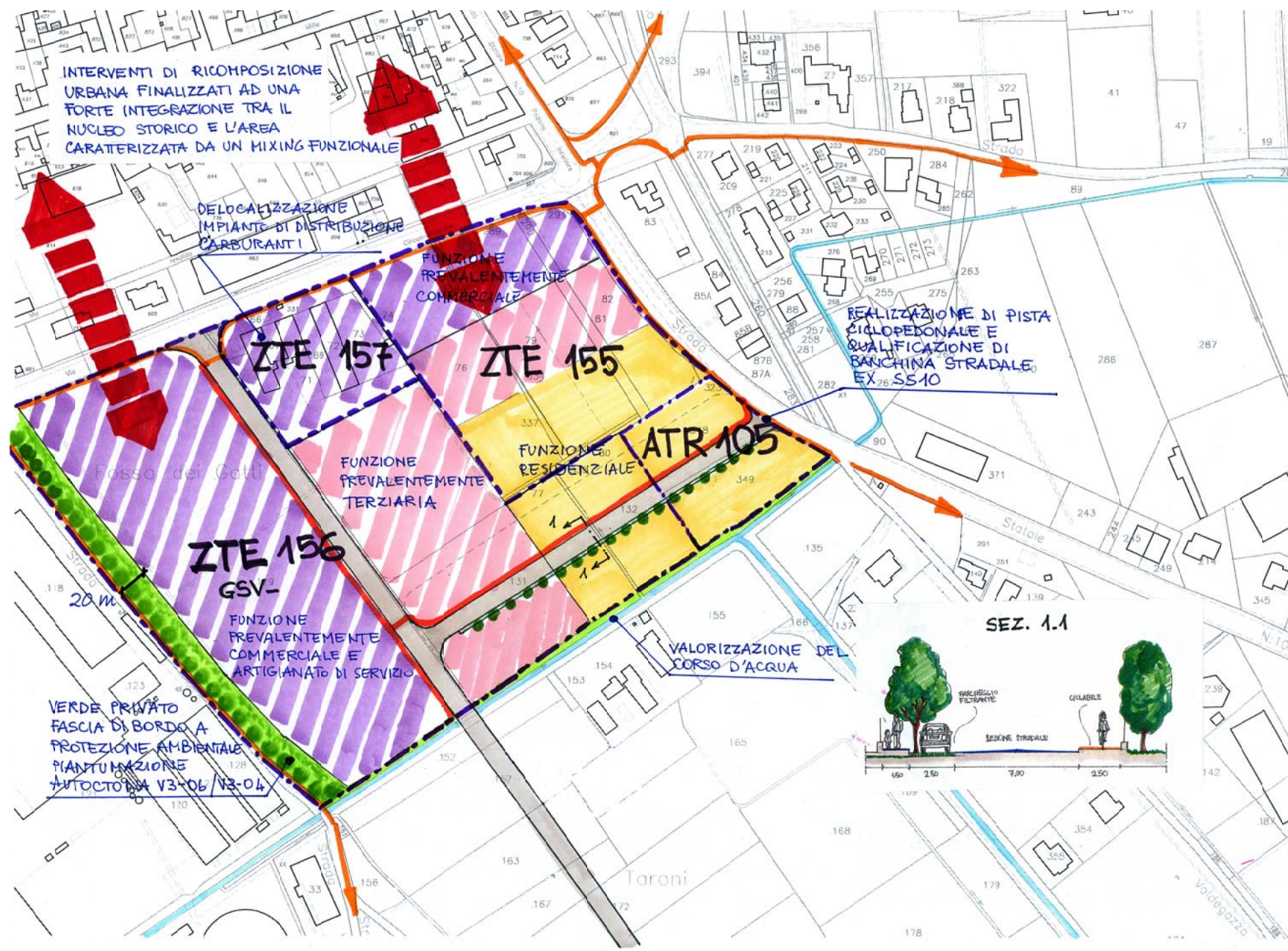
PARAMETRI URBANISTICI

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				(mq)	(mq)													
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(Anni)			(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)					
Piano di Lottizzazione	5.850	5.850	0,35	2.048	41	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.640	750	VARIABILE	0	1.640	B	5	Residenziale	✓	SI		NO	-	-	-	0,25÷0,80	3 piani	55%	50%	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	-	-	-						

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 recupero urbanistico;
- 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;
- interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto;
- la viabilità di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Ambito è vincolante;
- l'accesso al comparo dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità" della Provincia;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- realizzazione di un qualificato sistema ciclopedonale connesso alla rete principale;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- 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	✓				✓		Industria agroalimentare Lacto Siero Italia S.p.a. localizzata a circa 200,00 mt ad Ovest con interposta la ZTE 156 (Zona Multifunzionale)
		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	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		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		✓	✓	✓			✓	✓	L'attuatore dell'ambito provvederà a realizzare la dorsale fino al punto di recapito. (Canale consorziale)
		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