



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	CASONI	Localizzazione:	BOZZOLO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona D1 (Zone esistenti) / Zona D2 (Nuove zone di espansione)				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Ovest del centro abitato di Bozzolo e si estende fino al confine con il Comune di Tornata. Esso è delimitato a Sud dall'ATEC 107, ad Est confina con il tessuto economico esistente, mentre a Nord e a Ovest è delimitato dalla nuova autostrada "TI.BRE." e dalla relativa opera accessoria (Tangenziale di Bozzolo). Insieme all'ATEC 107, il presente ambito integra e completa l'offerta insediativa economica preesistente, saturando l'area a Nord della ferrovia che, per chiare ragioni legate al nuovo sistema infrastrutturale, perderà valenza agricolo strategica.				
Obiettivo generale della pianificazione	L'ambito si pone l'obiettivo di porre in attuazione gli indirizzi e le finalità indicate negli allegati protocolli d'intesa (Allegato "A" e "B"), sottoscritti dai Comuni di Bozzolo e San Martino dall'Argine, dalla Provincia di Mantova e da Ch Group Reti S.r.l. per la realizzazione di un "Sistema intermodale integrato per la gestione di merci e servizi in Bozzolo".				
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	44.660				
Superficie territoriale dell'ambito:				44.660 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- 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 garantire che almeno il 30% della superficie scoperta rimanga permeabile;

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- L'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa interclusa dall'autostrada prevista, dalla nuova tangenziale, dal sistema produttivo esistente e inserita da tempo nel P.R.G.C. vigente con analoga zonizzazione, con i vincoli e 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 esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e in modo specifico con il sistema infrastrutturale esistente a servizio dell'area produttiva edificata;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali, infrastrutturali 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;
- l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde;
- intervento di connessione e integrazione urbana ed infrastrutturale con i Comuni limitrofi;
- realizzazione di parcheggi a servizio dell'edificazione in progetto, con specifico studio distributivo;
- 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;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988);
- insediamento di attività esclusivamente a basso impatto ambientale e compatibili con il commercio e l'attività direzionale;
- 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;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico;
- il progetto del "sistema intermodale integrato per la gestione delle merci e dei servizi" ed in particolare i piani attuativi relativi agli ambiti ATEC 106 - 107 - 108 - 109 dovranno essere sottoposti a parere della Cabina di Regia (art. 4 del protocollo d'intesa) e/o al Gruppo Tecnico (art.5) in via preventiva al fine di stabilirne la tempistica di presentazione i relativi contenuti tecnici oltreché le fasi e le procedure amministrative;
- predisposizione di un apposito studio di traffico redatto secondo i criteri metodologici mutuati dall'attuale normativa regionale.

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															ASotot	
							ASmin	ASid	ASmon				(mq)	(mq)												
Piano di Lottizzazione	44.660	44.660	0,70	31.262	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	9.400	4.000	VARIABILE	0	9.400	B	6	Residenziale	SI	✓	NO	-	-	-	0,60÷1,20	15,00 m	50%	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	-	-	-						



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO ATTUATIVO



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							Non rilevante
		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 / Bassa							



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	✓		✓	✓				✓	Il Comune dispone che TEA S.p.a. provveda a programmare gli interventi opportuni al fine di poter realizzare l'ambito.
		Dorsale principale		✓	✓	✓			✓	✓	L'attuatore dell'ambito provvederà alla realizzazione della dorsale all'interno del comparto. TEA S.p.a. provvederà per le porzioni esterne necessarie.
		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		✓	✓	✓			✓	✓	Lo scarico delle acque meteoriche sarà concordato con agli ambiti ATEC 107, 108 e 109 e con il Consorzio di bonifica.
		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