



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione: CASCINA EZECHIELE	Localizzazione: BOZZOLO	Quota consumo di suolo: Quota Condizionata
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente economico inserito nella precedente pianificazione urbanistica		
Zonizzazione del PRG vigente: Zona D2 (Nuove zone di espansione) / Zona E2 (Zone agricole di rispetto)		
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 dalla linea ferroviaria "Mantova-Milano", ad Est confina con il tessuto economico esistente, a nord confina con l'ATEC 106, mentre a ovest è delimitato dall'opera accessoria (Tangenziale di Bozzolo) della nuova autostrada "TLBRE". Insieme all'ATEC 106, 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) EDIFICAZIONE SERVIZI URBANI	Commento
1	233.150	
Superficie territoriale dell'ambito:		233.150 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- 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 prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori superiori rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, in accordo con il Comune;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno il 30% della superficie scoperta rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

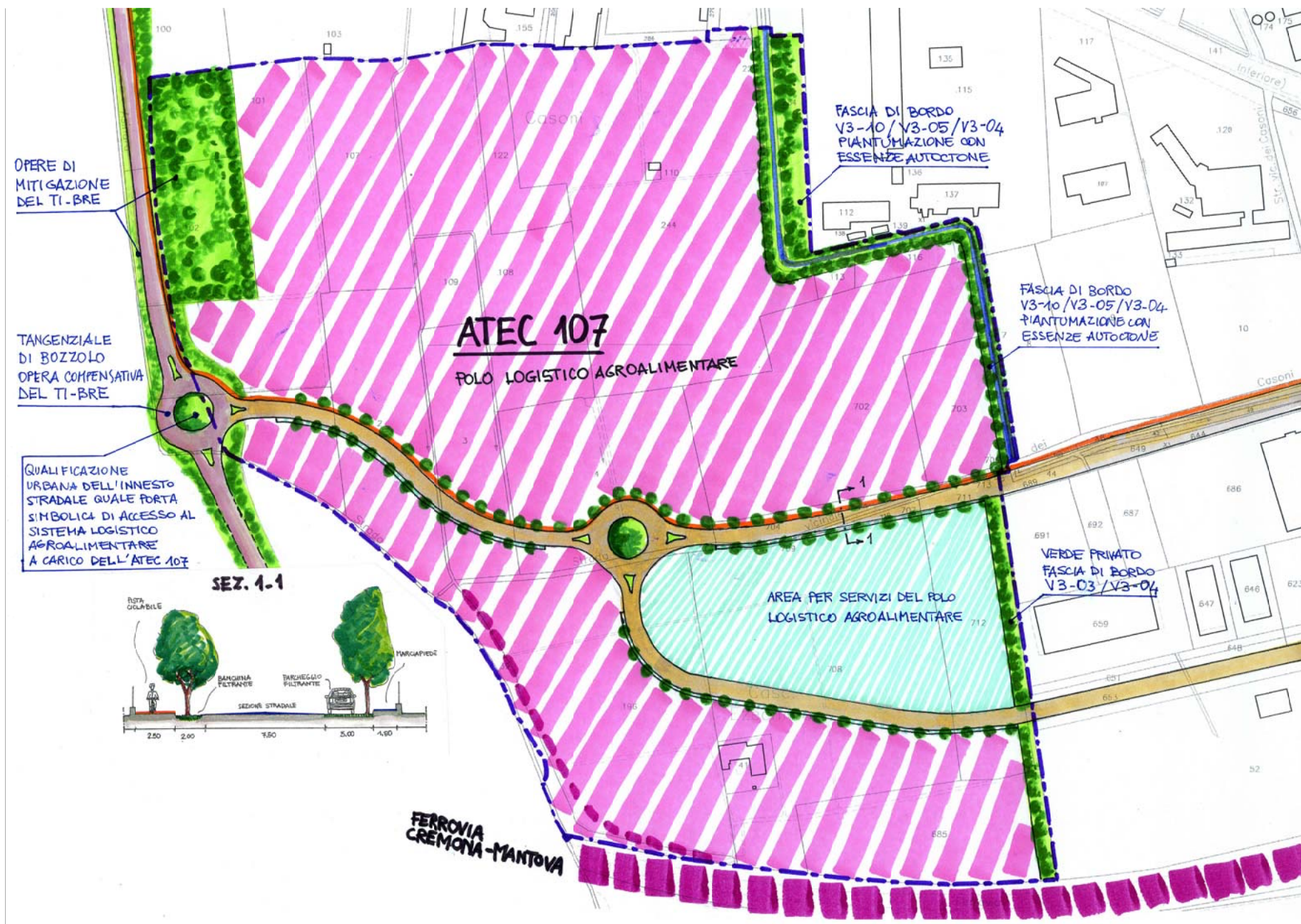
PARAMETRI URBANISTICI

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)												
Programma Integrato di Intervento	233.150	233.150	0,90	209.835	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	63.000	35.000	VARIABILE	0	63.000	A	6	Residenziale	SI	✓	NO	-	-	-	0,60÷1,20	20,00 m	50%	30%	A
						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 (Agro-alimentare)	✓	SI	NO	-	-	-					

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- L'obiettivo fondante degli ambiti ATEC 107, ATEC 108 e ATEC 109 è la realizzazione, valorizzazione e sviluppo del "Sistema intermodale integrato per la gestione delle merci e dei servizi in Bozzolo" secondo le indicazioni e gli elementi riportati nei due Protocolli d'intesa sottoscritti rispettivamente da:
 - Provincia di Mantova, Comune di San Martino dall'Argine, Comune di Bozzolo
 - Comune di Bozzolo, Comune di San Martino dall'Argine, Ch Group Reti S.r.l.Protocolli allegati al presente documento sotto la sigla "Allegato A" e "Allegato B".
 - l'ambito ATEC 107 ricomprende e riassume l'area del P.L.U. 4 del P.R.G.C. vigente, annullandolo e sostituendosi agli atti deliberativi in essere;
 - l'ambito ATEC 107, unitamente agli ambiti ATEC 108 e ATEC 109, è obiettivo strategico, prioritario e fondante del presente Piano di Governo del Territorio, pertanto tempi, modalità di attuazione, contenuti, priorità, scadenze, prescrizioni, mitigazioni e compensazioni dovranno essere obbligatoriamente rispettati dagli aventi titolo;
 - l'ambito insiste su un'area con una vocazione agricola limitata, essendo la stessa interclusa tra l'autostrada prevista (TLBRE.), la nuova tangenziale, e il sistema produttivo esistente e inserita da tempo nel P.R.G.C. vigente con analoga zonizzazione;
 - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
 - intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione integrazione e potenziamento del sistema di connessione urbana e infrastrutturale con i Comuni limitrofi di Calvatone e Tornata;
 - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
 - intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con gli ambiti e i Comuni limitrofi, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, in particolar modo alla tangenziale prevista dal progetto definitivo del corridoio plurimodale "TLBRE", mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra i Piani Attuativi previsti e gli elementi territoriali correlati;
 - 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;
 - intervento attuabile anche per "stralcì 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;
 - 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;
 - intervento di connessione e integrazione urbana ed infrastrutturale con i Comuni limitrofi;
 - 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);
 - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
 - 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 ad una equilibrata distribuzione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria;
 - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
 - con riferimento alle indicazioni del Piano di Risanamento Acque, si verifici: che siano impermeabilizzate tutte le superfici che possono venire contaminate da sostanze utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; che le acque di prima pioggia, provenienti da aree soggette a sporcamento indotti dai cicli produttivi delle attività che si insedieranno, vengano inviate, previo adeguato trattamento, nella pubblica fognatura; che le acque meteoriche eccedenti la prima pioggia vengano inviate in corpo idrico superficiale, previa presentazione alla Provincia di domanda di autorizzazione, ai sensi del D. Lgs. 152/99 modificato; che le acque provenienti da altre superfici non soggette a sporcamento vengano smaltite per quanto possibile in loco;
 - 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;
 - l'Amministrazione Comunale s'impegna in via preventiva all'approvazione degli ATEC 107, ATEC 108 e ATEC 109 e a convocare specifica seduta della Cabina di Regia con la partecipazione di ASI e ARPA per concentrare le soluzioni proposte;
 - 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.
- N.B. -** **Constatato che l'intervento e il progetto costituiscono obiettivo fondante, strategico e prioritario e di interesse generale per le comunità di Bozzolo e San Martino dall'Argine, il Piano Attuativo dovrà essere attivato e realizzato secondo i tempi, le modalità e i contenuti definiti nella presente scheda e nel P.G.T., attivando, se necessario, per il rispetto di tempi, quanto previsto dall'articolo 12, comma 4 della L.R. 12/2005 s.m.i. Qualora non siano rispettati i tempi e le modalità attuative del P.A., costituendo l'intervento obiettivo fondante, strategico e prioritario e di interesse generale, l'Amministrazione potrà ricorrere a P.L.U. ritenendolo intervento di interesse generale e/o pubblico ai sensi dell'articolo 9, comma 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i.**

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		✓	✓				



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 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 ELETTRICI E MAGNETICI	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	✓	✓						✓	Dati verificati, valutati e concordati con TEA S.p.a. in data Luglio 2010.
		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 106, 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.		✓	✓	✓			✓		Verificare con l'Ente gestore il sistema a rete generale.
		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