



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	GADDA	Localizzazione:	BOZZOLO	Quota consumo di suolo:	Quota Concertata
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E1 (Zona agricola)				
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 Nord dalla linea ferroviaria "Mantova-Milano", ad Est confina con le previsioni insediative residenziali del Piano di Governo del Territorio (ATR 103 e ATR 104), a Ovest è delimitato dalla realizzanda opera accessoria all'autostrada "TI.BRE." (Tangenziale di Bozzolo), mentre a Sud confina con l'ATEC 109. L'attitudine dell'ambito prevede un riassetto del sistema infrastrutturale viabilistico provinciale e il riposizionamento di un tratto del sistema irriguo di bonifica locale. Insieme all'ATEC 107 e all'ATEC109, il presente ambito mira ad offrire una disponibilità insediativa consona alla realizzazione dell'obiettivo generale della pianificazione.					
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	315.590				
Superficie territoriale dell'ambito:				315.590 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- Realizzazione del tampone ambientale con l'inserimento di specifiche opere di difesa acustica e ambientale; - l'intervento dovrà prevedere non meno del 5% della superficie in trasformazione da programmare per interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; - il canale consorziale esistente, che attraversa il comparto,dovrà essere funzionalmente mantenuto tramite dismissione del tronco interferente con l'ATEC 108 e qualificazione funzionale del reticolo idraulico esistente; - 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;

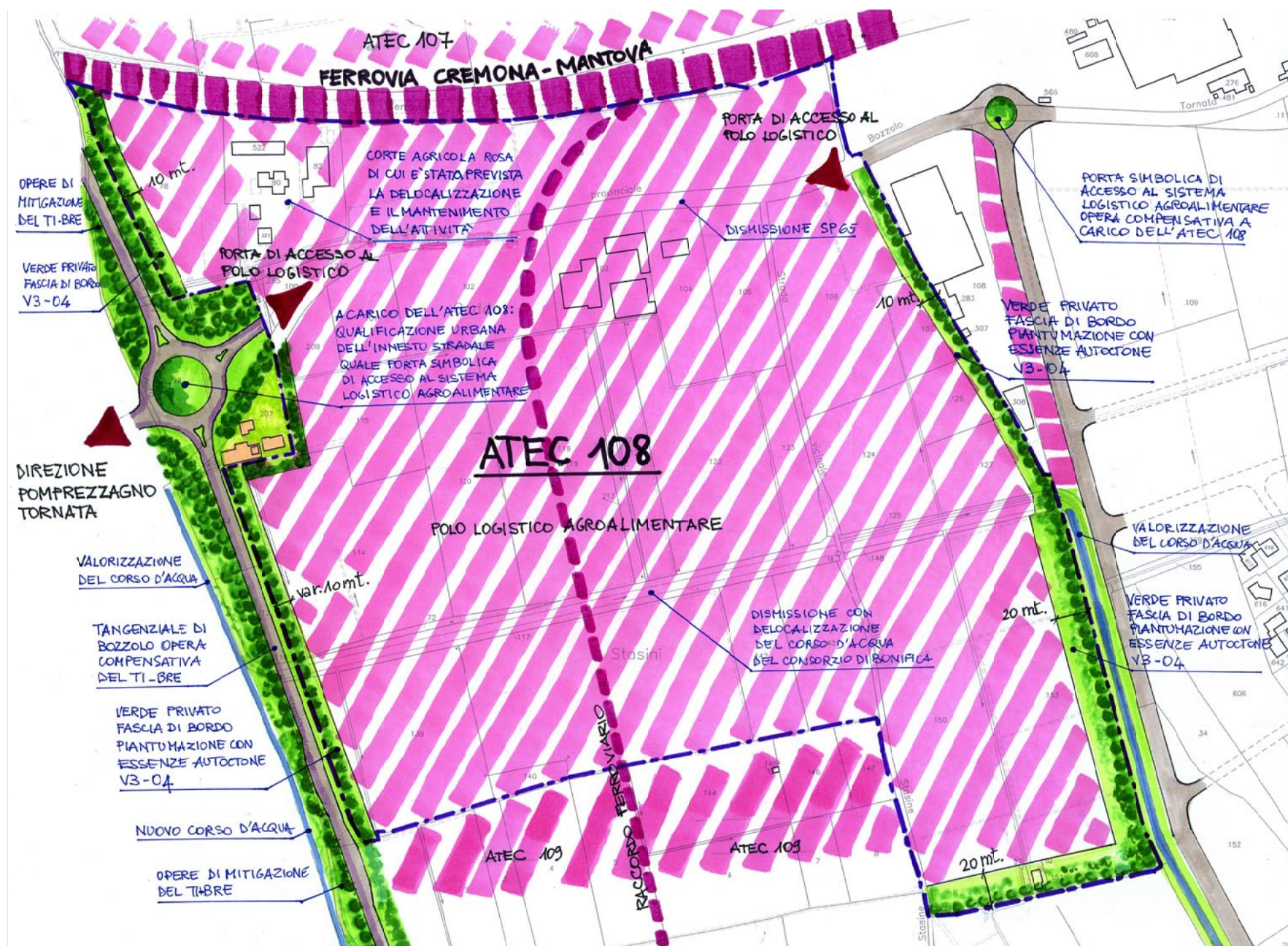
PARAMETRI URBANISTICI

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	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(mq)
Programma Integrato di Intervento	315.590	315.590	0,90	284.031	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab	85.000 VARIABILE	VARIABILE	VARIABILE	0	85.000	A	6	Residenziale	SI	✓	NO	-	-	-	0,60÷1,20	20,00 m	50%	40%	A
						Attività produttive	≥ 30% Slp								✓	SI	NO	-	-	-						
						ESV	≥ 101% Slp com.								✓	SI	NO	-	-	-						
						MSV-	≥ 110% Slp com.								SI	NO	-	-	-							
						MSV±	≥ 125% Slp com.								SI	NO	-	-	-							
						MSV+	≥ 140% Slp com.								SI	✓	NO	-	-	-						
						MSV+	≥ 140% Slp com.								SI	✓	NO	-	-	-						
						GSV	≥ 201% Slp com.								SI	✓	NO	-	-	-						
						Attività terziarie	≥ 100% Slp								✓	SI	NO	-	-	-						
Piano di Lottizzazione d'Ufficio						Altre destinazioni	≥ 100% Slp							Altre destinazioni	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 108 ricomprende e riassorbe l'area del P.L.U. 4 del P.R.G.C. vigente, annullandolo e sostituendosi agli atti deliberativi in essere; - l'ambito ATEC 108, unitamente agli ambiti ATEC 107 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; - 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 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 TL.BRE., 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 "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; - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio; - 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 verifichi: 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; - intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola; - ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola e l'area residenziale limitrofa; - intervento di delocalizzazione del complesso agricolo e zootecnico esistente. L'ambito definirà le caratteristiche dell'intervento per raggiungere gli obiettivi che prevedano il mantenimento dell'azienda zootecnica esistente; - gli accessi al comparto dovranno essere concordati con il "Settore Viabilità della Provincia", mediante la dismissione programmata e la cessione del tratto terminale della S.P.65 e la realizzazione della rotatoria di connessione, a carico dell'operatore, con la viabilità comunale. L'Amministrazione comunale in assenza di accordi bonari dovrà attivare le correlate procedure espropriative. A tal fine si dovrà redigere in fase di progettazione un apposito studio di impatto viabilistico; - la soluzione delocalizzativa della SP 65 che contemperi le esigenze attuative del polo logistico e le esigenze di connessione sia stradale che ciclopedonale tra il Comune di Tornata, frazione di Romprezago ed il comune di Bozzolo, in particolare la SS 10 e la stazione ferroviaria, sarà individuata dalla Cabina di Regia tramite un confronto concertativo con la Provincia di Cremona ed i Comuni di Tornata e Calvatone al fine di individuare la migliore soluzione tecnica possibile - non saranno insediate industrie insalubri di 1° categoria a distanza inferiore a m. 100 dal perimetro dei primi lotti residenziali dell'ambito prospiciente; - 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	✓				✓		Il trasferimento funzionale dell'azienda è già in via di definizione.
		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	✓		✓	✓				✓	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 106, 107 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