



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	FOSSADONE	Localizzazione:	REDONDESCO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C - Zona di espansione di progetto - PL 102				
Descrizione:	L'ambito si trova al margine Nord/Ovest del centro abitato di Redondesco. Esso era già previsto nel P.R.G.C. vigente con la sigla P.L. 102 e non è stato attivato durante il periodo di vigore del Piano, probabilmente in attesa della completa attuazione della zona limitrofa. Esso infatti è confinante a Nord con una zona consolidata ultimamente completata e con la realizzazione di una viabilità di servizio. Il presente ambito integra, cerca di definire e ricucire la perimetrazione del centro abitato a Nord/Ovest definendo un bordo qualificato mediante l'inserimento di una fascia a verde di bordo a salvaguardia e valorizzazione del corso d'acqua e della viabilità di servizio esistente. La sua trasformazione si configura come naturale crescita del centro edificato esistente avendo dal 1992 perso la sua vocazione agricola strategica essendo intercluso nell'abitato.				
Obiettivo generale della pianificazione	L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire i tessuti residenziali esistenti, di qualificare la definizione del bordo urbano della zona posta a Nord/Ovest mediante la connessione e continuità con la rete stradale esistente della zona Nord e di riqualificare via Coello.				
PEREQUAZIONE:				SI	✓ NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
	7.990				
Superficie territoriale dell'ambito:					7.990 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- 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; (1 lotto)
- ricerca di valorizzazione e recupero del rapporto paesistico con il sistema acqua;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente arborate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolineare la valenza paesistico-ambientale;
- l'intervento prevede di qualificare il livello di servizio minimo dei requisiti prestazionali termici con valori almeno superiori del 10% rispetto a quanto definito dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico;
- *l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile.*

PARAMETRI URBANISTICI

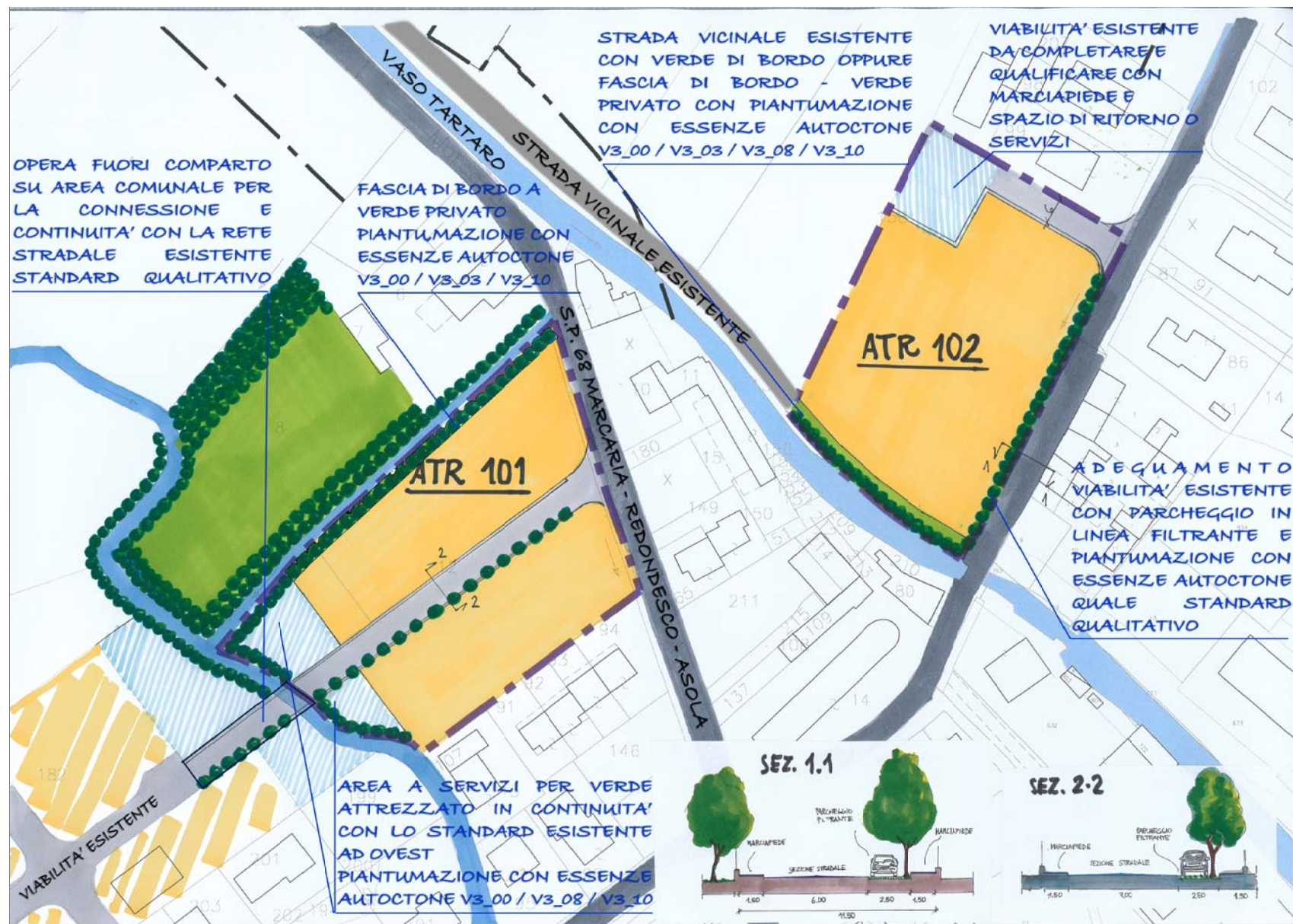
PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																		
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	Slp max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				Slp min	Slp med	Slp max	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{peq}														
							AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}				(mq)	(mq)										
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)							(Anni)				(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)		
Piano di Lottizzazione	7.990	7.990	0,35	2.797	56	Residenziale	≥ 40 mq/ab	2.240	740	VARIABILE	-	2.240	B	8	Residenziale	✓	SI		NO	0,25÷0,70	2 Piani + sottotetto	50%	50%	B
						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 (Dirigenziale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO					
						Altre destinazioni	≥ 100% Slp								Altre destinazioni		SI	✓	NO					

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- intervento mirato alla definizione di una elevata 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 l'area agricola;
- 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;
- fatti salvi gli obblighi di cui al D.M. 14.01.2008 - N.T.C. per i singoli progetti edilizi, l'intervento dovrà essere valutato adeguatamente con uno specifico studio geologico, idrogeologico e geotecnico, che affronti e risolva le problematiche evidenziate nella Carta di fattibilità delle azioni di Piano;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- realizzazione di un qualificato sistema viabilistico a "cul de sac";
- le altezze degli edifici nel comparto saranno variabili con l'obbligo di presentare uno sky-line paesisticamente e ambientalmente compatibile;
- adeguamento e qualificazione di Via Coello con realizzazione di parcheggio in linea, filtrante e piantumato con essenze autoctone. Intervento quale standard qualitativo.



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO





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			✓	✓			
		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)	✓			✓			
		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	✓				✓			Scenari sismici Z2 e Z4a
		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	✓				✓			Elevata vulnerabilità
		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		3							
	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 dell'Ente gestore	NOTE E COMMENTI
RETI TECNOLOGICHE	ACQUA POTABILE	Disponibilità idrica	✓		✓		✓				✓	
		Dorsale comunale	✓		✓		✓				✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	GAS METANO	Dorsale comunale	✓		✓		✓				✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE NERE	Capacità del sistema depurativo	✓		✓		✓				✓	
		Dorsale comunale	✓		✓		✓			✓	✓	
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE METEORICHE	Problematiche per lo smaltimento delle acque meteoriche		✓	✓						✓	
		Disponibilità di corsi d'acqua del reticolo idrico principale	✓		✓						✓	
		Dorsale comunale		✓		✓	✓			✓	✓	
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ENERGIA ELETTRICA	Cabina elettrica di B.T.		✓		✓				✓	✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓				✓	✓	
	RETE DATI	Dorsale comunale	✓			✓	✓				✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓		✓		✓	
	TELERISCALDAMENTO	Dorsale comunale		✓		✓						
		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	Mobilità sostenibile	✓	SI		NO
Qualificazione di aree degradate		SI	✓	NO	Incentivazione delle politiche energetiche alternative	✓	SI		NO
Qualificazione di aree intercluse	✓	SI		NO	Qualificazione dell'interazione con l'ambito agricolo	✓	SI		NO
Adeguate forme di compensazione	✓	SI		NO	Qualità ambientale del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di perequazione		SI	✓	NO	Qualità architettonica del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di incentivazione	✓	SI		NO	Qualità paesistica del costruire	✓	SI		NO