



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	LA VALLAZZA 2	Localizzazione:	REDONDESCO	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona E2 - Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati				
Descrizione: L'ambito si trova al margine Nord del centro abitato di Redondesco in estensione e a completamento dell'ex P.L. 108 attuato e completato. Il presente ambito residenziale integra e cerca di dare forma definitiva oltreché ricucire la perimetrazione Nord del centro abitato mediante la ricerca di un sistema infrastrutturale viario in grado di riconnettere, dare continuità e ordine alla viabilità esistente oltreché lasciare aperti corridoi e connessioni stradali finalizzate ad un futuro completamento e riordino infrastrutturale comunale dell'area. La sua trasformazione si configura come la naturale espansione del qualificato ex P.L. 108 recentemente realizzato e consolidato oltreché delle aree consolidate esistenti facenti parte del centro edificato.					
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito si pone l'obiettivo di completare e ricucire i tessuti residenziali esistenti ed inoltre di qualificare la definizione del bordo urbano della zona posta a Nord di Viale Vittorio Veneto. Esso ha la finalità anche di ricercare una continuità del sistema viario con una razionalizzazione della viabilità esistente oggi non connessa oltreché individuare corridoi per salvaguardare future connessioni e razionalizzazioni del sistema esistente.					
PEREQUAZIONE:				☐	☒ SI
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	5.230				
Superficie territoriale dell'ambito:				5.250 mq	

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- 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 prevedere non meno del 10% della superficie posta in trasformazione da programmare per aree e interventi di rinaturalizzazione, anche esterni al comparto; - opere fuori comparto consistente nella continuità stradale e nella rilocalizzazione dei parcheggi sul lato Est, quale "standard Qualitativo"; - connessione stradale finalizzato, ad un futuro completamento e riordino infrastrutturale comunale; - 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.

PARAMETRI URBANISTICI

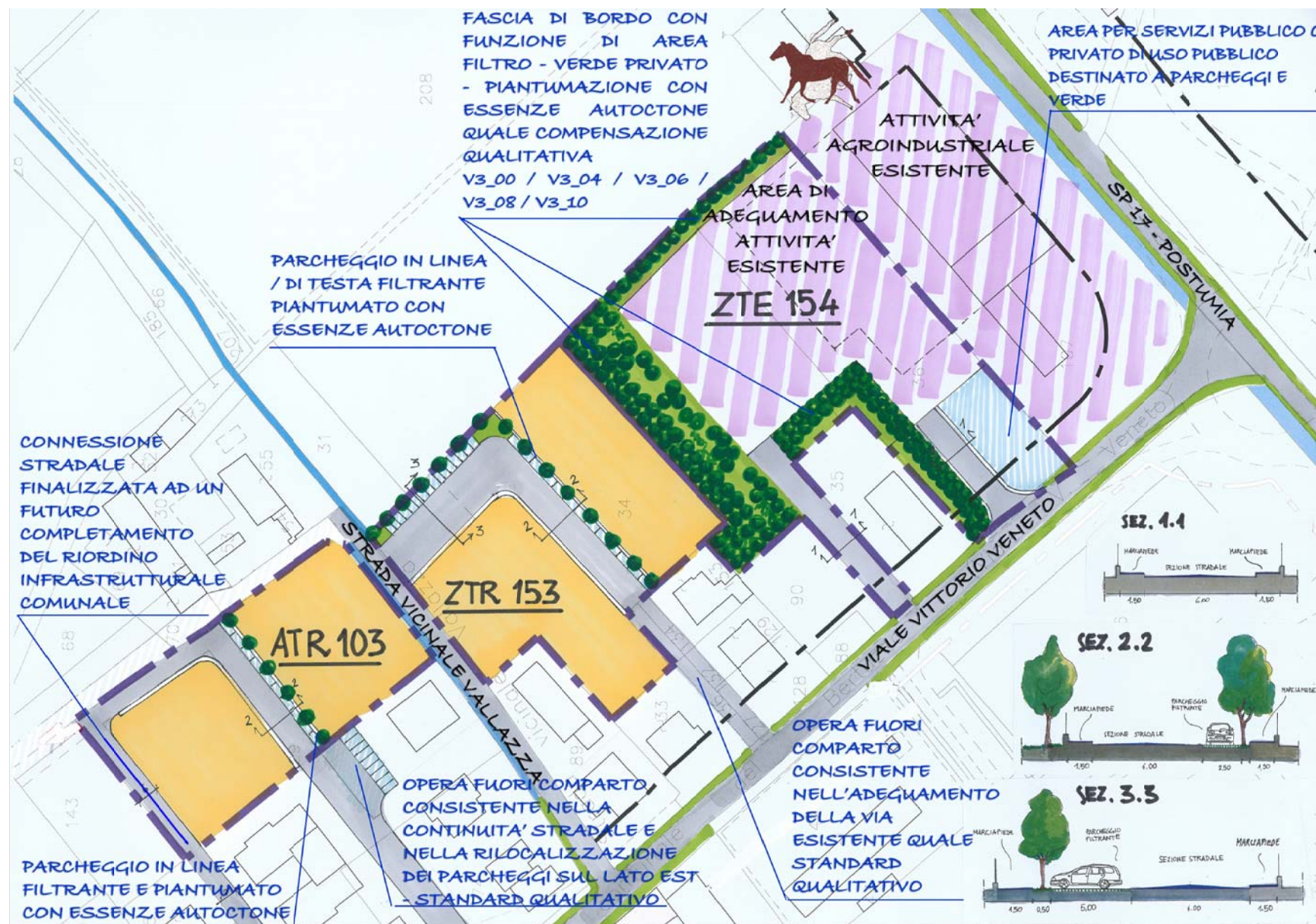
PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																			
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	S _{lp} max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				S _{lp} min	S _{lp} med	S _{lp} max	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u	
						Parametri minimi	Servizi del comparto edificatorio			AS _{peq}															AS _{tot}
							AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}																
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq)	(n°)		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)		(Anni)				(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)		
Piano di Lottizzazione	5.230	5.230	0,35	1.831	37	Residenziale	≥ 40 mq/ab	1.480	180	VARIABILE	-	1.480	B	5	Residenziale	✓	SI		NO	0,25÷0,70	2 Piani + sottotetto	50%	50%	0/B	
						Attività produttive	≥ 30% S _{lp}								Attività produttive (artigianali e piccola e media industria)		SI	✓	NO						
						ESV	≥ 101% S _{lp} com.								ESV		SI		NO						
						MSV-	≥ 110% S _{lp} com.								MSV-		SI		NO						
Titolo edilizio convenzionato						MSV±	≥ 125% S _{lp} com.								MSV±		SI	✓	NO						
						MSV+	≥ 140% S _{lp} com.								MSV+		SI	✓	NO						
						GSV	≥ 201% S _{lp} com.								GSV		SI	✓	NO						
						Attività terziarie	≥ 100% S _{lp}								Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)		SI		NO						
Altre destinazioni	≥ 100% S _{lp}	Altre destinazioni		SI	✓	NO																			

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- 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 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;
- intervento attuabile anche per “stralci funzionali”, condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- intervento attuabile anche con Titolo Edilizio Convenzionato;
- 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.



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	✓				✓			Caratteristiche geotecniche scadenti	
		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)	✓			✓				Area dichiarata non più critica dal Consorzio di Bonifica.	
		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		3								
	Classe di sensibilità paesaggistica		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