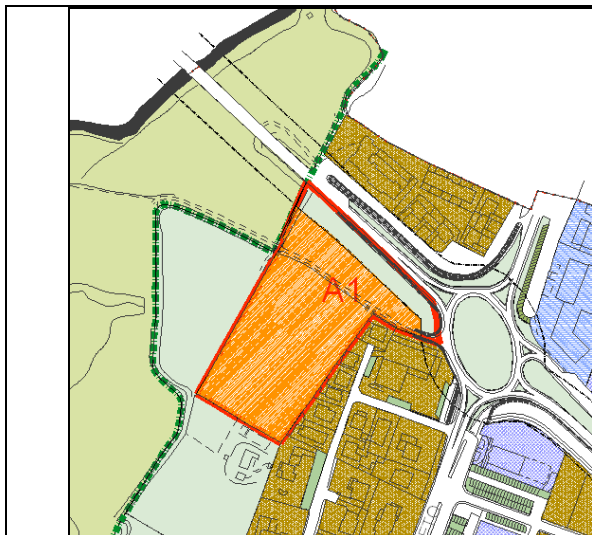
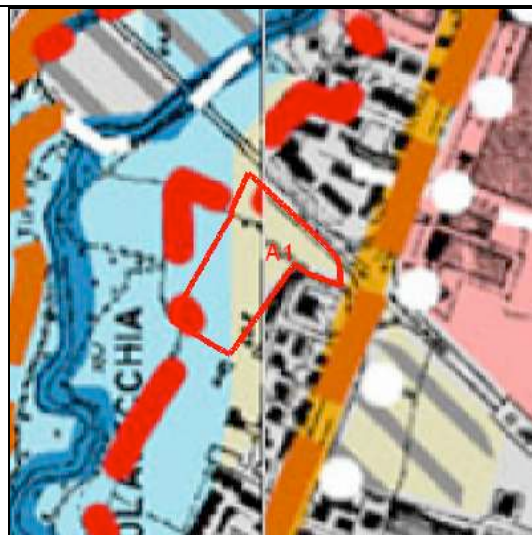


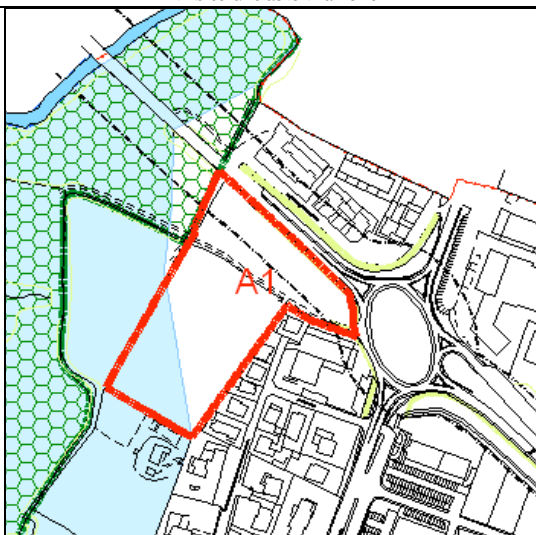
**VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO**



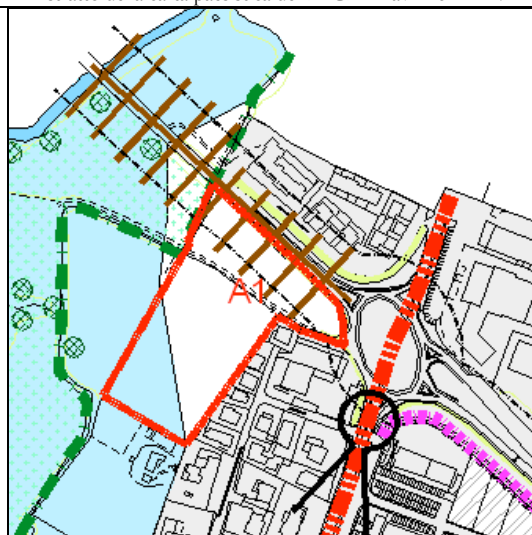
Ambito di trasformazione



Estratto della carta paesistica del PTCP – Tav. D6 III D7 I



Estratto della carta dei vincoli e delle limitazioni



Estratto della carta del paesaggio fisico e naturale e del paesaggio storico e culturale

**Componenti del paesaggio presenti
(* se in aree limitrofe)**

Previsioni PTCP

Altre aree edificate

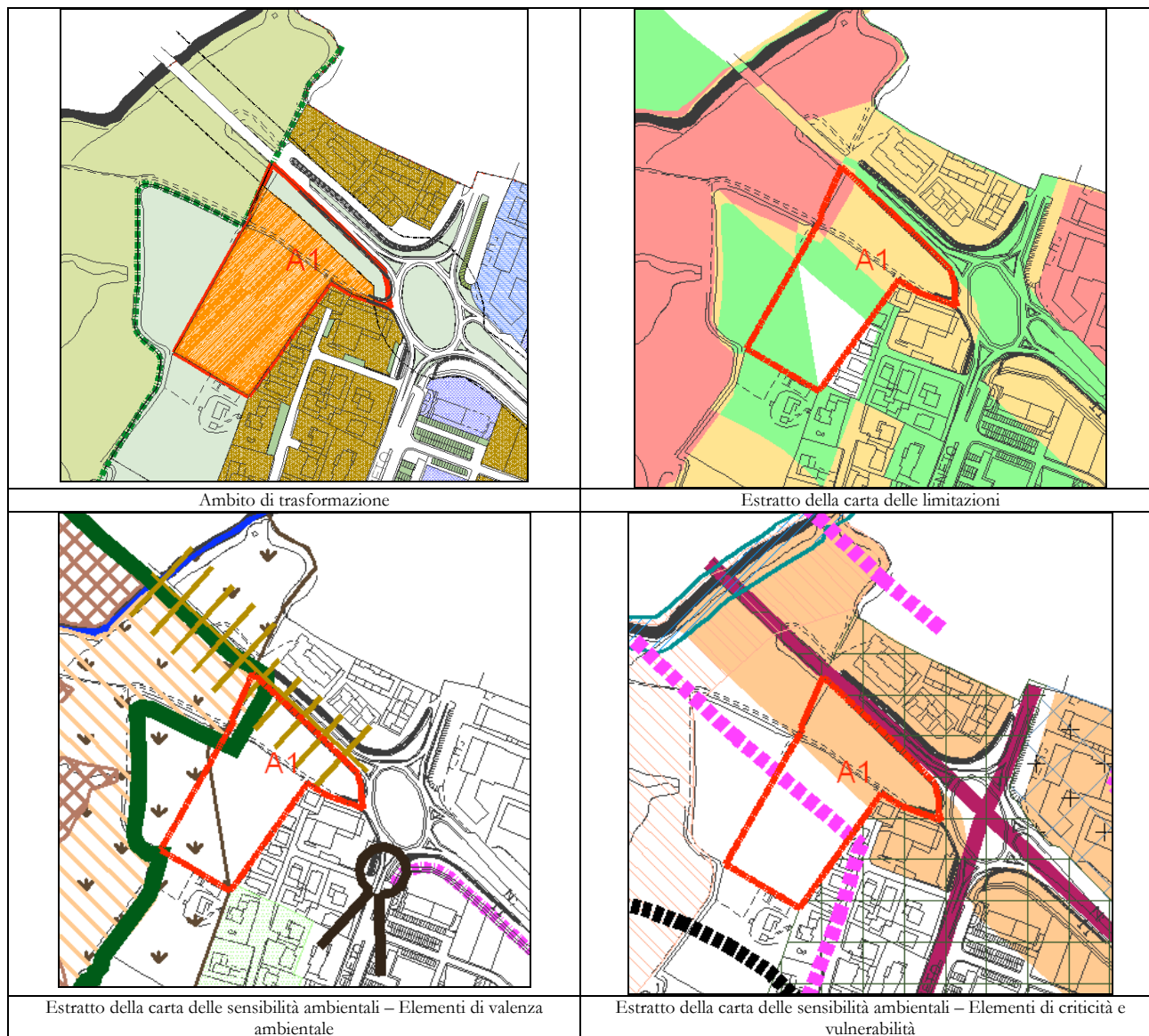
Sono ammessi interventi ex novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc. a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani paesistici Comunali.

Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali storicamente consolidati della componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato.

Rete stradale storica secondaria	<p>Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.R.G., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale.</p> <p>Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione e/o occlusione</p> <p>Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.</p>
Itinerari di fruizione paesistica*	<p>Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità. Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari. Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione. Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato o naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso. Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico. Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati. Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria e prevedere la progressiva eliminazione di quella esistente.</p>
Aree protette istituite (parchi, riserve, monumenti naturali, PLIS istituiti)*	
<p>Dall'analisi di dettaglio del CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI, propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)</p>	
DLGS 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Parchi e riserve (Art. 142 comma 1 lettera c) - Perimetrazione parco dello Strone DGR n. 36517/28.05.98
Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	- ---
Vincoli e limitazioni di polizia idraulica	- Vedi reticolo idrico minore
Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L.183/89	- ---
Limitazioni paesistiche del PTCP	- Aree ribassate
Altri tipi di vincoli e limitazioni	- Rispetto stradale
<p>Dall'analisi di dettaglio del CARTA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE e della CARTA DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE, propedeutiche agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)</p>	
Componenti del paesaggio fisico e naturale:	<ul style="list-style-type: none"> - Corpi idrici principali: fiumi e loro aree adiacenti ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:	<ul style="list-style-type: none"> - Seminativi e prati in rotazione - Navigli, canali irrigui, cavi, rogge
Componenti del paesaggio storico-culturale:	<ul style="list-style-type: none"> - Rete stradale storica principale - Perimetrazione parco dello Strone
Componenti del paesaggio urbano:	- Aree edificate
Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	- Visuali panoramiche e sensibili
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	- ---

VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento



L'ambito di possibile trasformazione **A1** ricade per la maggior parte in aree a basso grado di limitazione ambientale o prive di limitazioni, la parte più a est dell'ambito presenta invece un medio grado di limitazione. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:

<p><i>Elementi di valenza ambientale</i></p>	<p>Qualità paesistica alta</p>
	<p>Parco dello Strone – Ambito A1</p>
<p><i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i></p>	<p>Visuali panoramiche</p>
	<p>Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana</p>
	<p>Rete stradale storica principale e relativa fascia di vulnerabilità (100 m)</p>
<p>Classe di fattibilità geologica 3a*</p>	

SCHEDE DI VALUTAZIONE

Ambito

A1

	E_1	E_2	E_3	E_4	E_5	E_6	E_7											a	b	c	d	e	f	g	h	
Risorse energetiche (E_)	B	B	B	B	B	B	B											E_mitigaz								
Risparmio Energetico (RE_)	RE_1	RE_2	RE_3	RE_4	RE_5													RE_mitigaz								
Attività estrattiva (AE_)	AE_1	AE_2	AE_3															AE_mitigaz								
Rifiuti e siti contaminati (RC_)	RC_1	RC_2	RC_3	RC_4	RC_5	RC_6	RC_7	RC_8	RC_9									RC_mitigaz	si	no	no					
Settore agricolo (AG_)	AG_1*	AG_2*	AG_3*	AG_4*	AG_5	AG_6												AG_mitigaz	si	no						
Vulnerabilità tecnologica (RI_)	RI_1	RI_2	RI_3	RI_4	RI_5	RI_6	RI_7	RI_8	RI_9	RI_10								RI_mitigaz	si	n.a.	no					
Impatto acustico (AC_)	AC_1	AC_2	AC_3	AC_4	AC_5	AC_6	AC_7											AC_mitigaz	si	n.a.	no					
Impatto elettromagnetico (EM_)	EM_1	EM_2	EM_3															EM_mitigaz	no							
Impatto luminoso (LU_)	LU_1	LU_2	LU_3															LU_mitigaz	si							
Risorsa suolo (SU_)	SU_1	SU_2	SU_3*	SU_4*	SU_5	SU_6*	SU_7*	SU_8	SU_9	SU_10	SU_11	SU_12	SU_13				SU_mitigaz	si	si	si	si	n.a.	no	no	no	
Risorse idriche (ID_)	ID_1	ID_2	ID_3	ID_4	ID_5	ID_6	ID_7	ID_8	ID_9	ID_10								ID_mitigaz	si	si	si	no	no			
Paesaggio (PA_)	PA_1	PA_2	PA_3	PA_4	PA_5*	PA_6*	PA_7*	PA_8*	PA_9*	PA_10*	PA_11	PA_12	PA_13					PA_mitigaz	si	si	no					
Flora, fauna e ecosistemi (FF_)	FF_1	FF_2	FF_3															FF_mitigaz	si	si						
Atmosfera (AT_)	AT_1	AT_2	AT_3	AT_4	AT_5	AT_6	AT_7	AT_8	AT_9	AT_10	AT_11							AT_mitigaz	si	no	si	n.a.				
	M	n.a.	B	B	B	B	B	B	B	M	M															

impatto globale dell'Ambito

A1

=

B B

A = Alto potenziale impatto

M = Moderato potenziale impatto

B = Basso potenziale impatto

- - = potenziale impatto trascurabile

n.a. = non applicabile

* = indicatore d'ambito e globale

>= 50% A

>= 50% M

> 50% B

= Alto potenziale impatto

= Moderato potenziale impatto

= Basso potenziale impatto

>= 50% M o A

< 50% M

no A né B

= mitigazione prescritta (Mp)


= mitigazione consigliata (Mc)

= nessuna mitigazione particolare



Legenda

 Perimetro
Ambito Residenziale

 Rispetto stradale

Tipologia Aree

 Superficie edificabile-parcheggiabilità

 Zona ambientale paesistica

Ambito di
Trasformazione

A1

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "A1"

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale esistente
- Realizzazione pista ciclabile di collegamento con Verolanuova anche in fascia di rispetto stradale
- Cessione gratuita del 30% delle aree all'Amministrazione Comunale

Vocazioni funzionali

- residenza

Indici Urbanistici (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 18.280
- Indice territoriale Slp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Indice fondiario Slp: max 0,40 mq/mq.
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,5 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 da reperire nell'ambito.
- Altezza max: due o tre piani fuori terra con il terzo piano mansardato

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità, quale onere secondario consistente nella cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale nella misura del 30% della superficie territoriale
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione standard non ceduti
- Formazione pista ciclabile
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del D.d.P. del P.G.T.

Criteri di intervento

- Studio paesistico di contesto – piantumazioni lungo la pista ciclabile e nei parcheggi
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o a schiera con lunghezza max mt. 28 – piccoli condomini per max sei alloggi

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP e al PdS;

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. – P.L. – P.I.I.

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Le valutazioni relative alla compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione **A1** hanno condotto alle considerazioni di seguito sinteticamente riproposte.

La verifica di coerenza interna ha evidenziato limitazioni ambientali principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:

- vincoli e limitazioni: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è adiacente al perimetro del Parco dello Strone ed è parzialmente interessata dalle aree ribassate del corso d'acqua stesso. La porzione nord rientra invece nella fascia di rispetto della vicina viabilità principale;
- aspetti paesistici: l'ambito interessa alcune componenti del paesaggio fisico e naturale: l'area è infatti caratterizzata dalla presenza di un corpo idrico superficiale principale e delle sue aree adiacenti ribassate in un contesto destinato a seminativi. La porzione orientale interessa direttamente le visuali panoramiche della rete stradale storica e nelle vicinanze dell'area è segnalata l'esistenza di aree antropizzate;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è localizzata lungo visuali panoramiche della rete stradale a nord dell'ambito ed è caratterizzata dalla presenza del vicino Parco dello Strone; parte dell'ambito ricade infatti in aree ad alta qualità paesistica;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: la porzione orientale dell'area, in prossimità della viabilità, ricade in una classe 4 di zonizzazione acustica: di intensa attività umana ed è interna alla fascia di vulnerabilità della viabilità stessa.

L'ambito **A1** ricade per la maggior parte in aree a basso grado di limitazione ambientale o prive di limitazioni, la parte orientale dell'ambito presenta invece un medio grado di limitazione.

La valutazione ambientale dell'ambito ha evidenziato potenziali impatti indotti di entità elevata esclusivamente riconducibili al settore agricolo per il consumo di SA potenzialmente utilizzabile per le colture, per il consumo di SAU adatta allo spandimento in un comune vulnerabile e con capacità portante superiore al livello di saturazione. Si evidenziano impatti indotti di entità moderata riconducibili alle seguenti tematiche:

- inquinamento acustico: numero e tipologia dei potenziali ricettori, distanza dell'intervento da sorgenti rumorose, stato del contesto acustico;
- inquinamento luminoso: numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti, comune inserito nella fascia di rispetto di un osservatorio astronomico;
- paesaggio: consumo di suolo in termini di superficie, indice di frammentazione, localizzazione rispetto all'urbanizzato, interessamento di visuali panoramiche, interessamento di elementi del paesaggio fisico-naturale, del paesaggio agrario e storico-culturale;
- flora e fauna: presenza di aree protette nel Comune, intervento limitrofo al perimetro di un'area protetta;

La fase valutativa iniziale attribuisce all'ambito un potenziale impatto globale: BASSO.

L'assetto urbanistico-territoriale dell'ambito, esplicitato nella relativa scheda di approfondimento ricompresa nel Documento di Piano e alla quale si fa diretto riferimento, consente di rispondere utilmente a parte delle limitazioni ambientali e dei potenziali impatti riconosciuti, in particolare a:

- l'inserimento di una zona verde e la tipologia costruttiva scelta per l'intervento (abitazioni singole, binate o a schiera e piccoli condomini) e la previsione di uno studio paesistico di contesto, permette di ridurre l'impatto indotto sul paesaggio.

La fase valutativa conclusiva conferma all'ambito un potenziale impatto globale: BASSO, conseguente all'applicazione delle mitigazioni urbanistiche-territoriali previste dal Documento di Piano.

L'attuazione delle ulteriori mitigazioni ambientali, così come previste nella presente scheda di approfondimento del Rapporto Ambientale, consentirà di rispondere utilmente anche ai potenziali impatti residui, riconducibili all'azione urbanistica di piano rappresentata dall'ambito di possibile trasformazione in oggetto.

In conclusione, le valutazioni condotte nel presente Rapporto Ambientale consentono di giungere ad un giudizio complessivo che conferma la compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione A1, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.