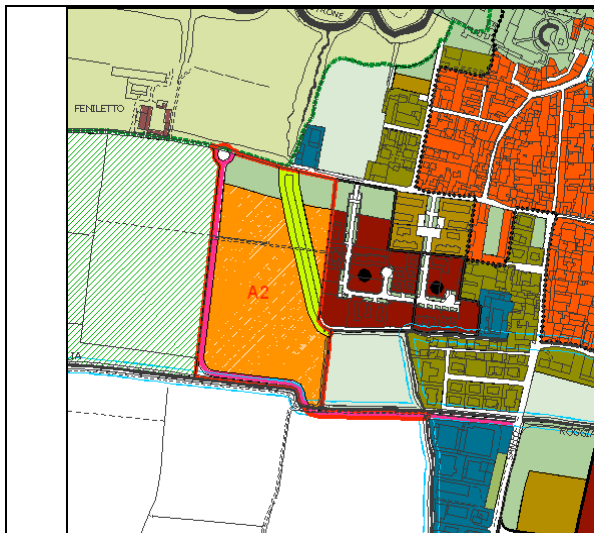
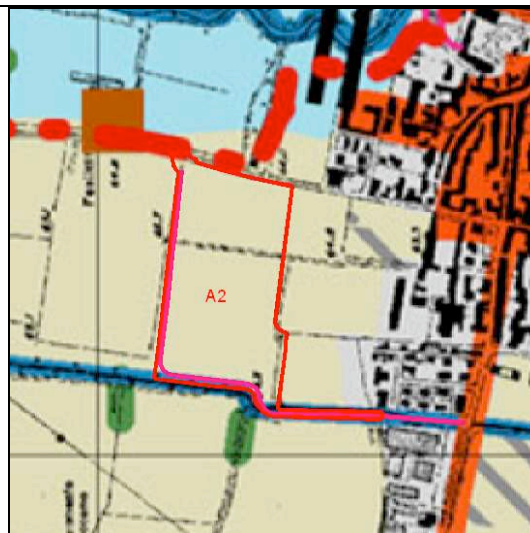


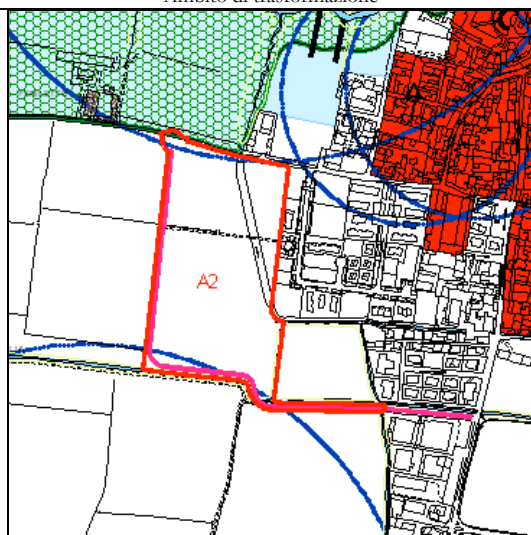
**VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO**



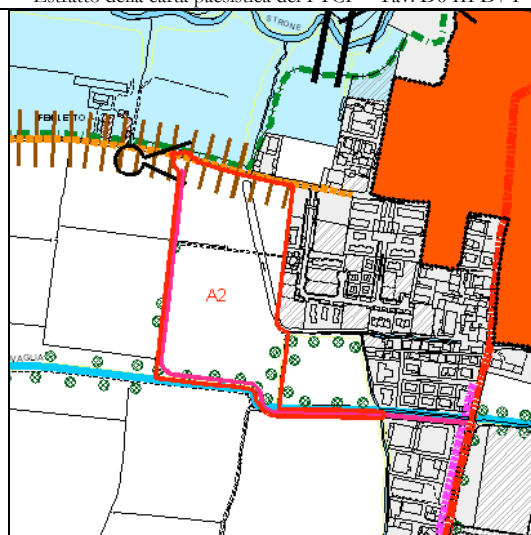
Ambito di trasformazione



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

Seminativi e aree in rotazione

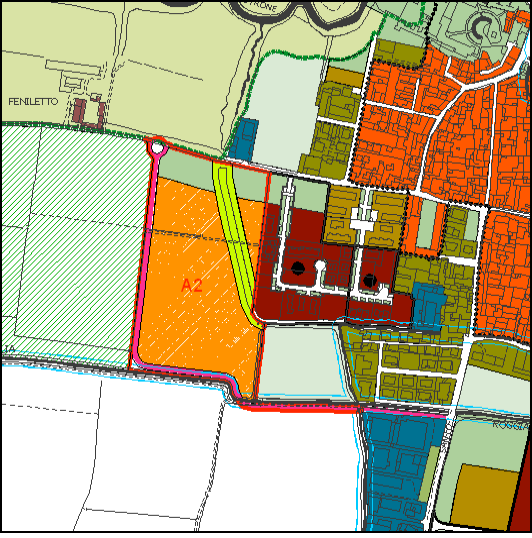
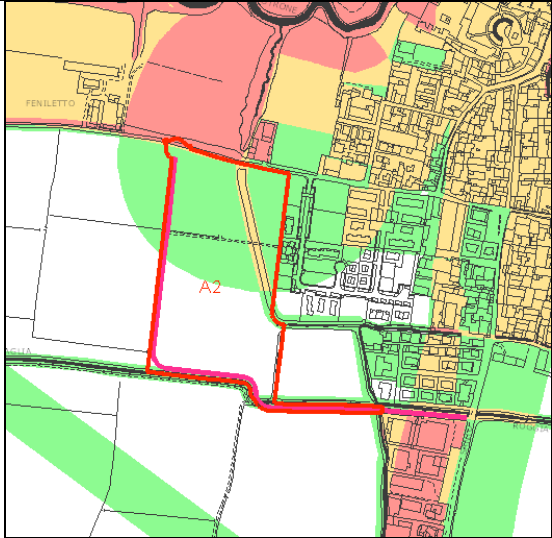
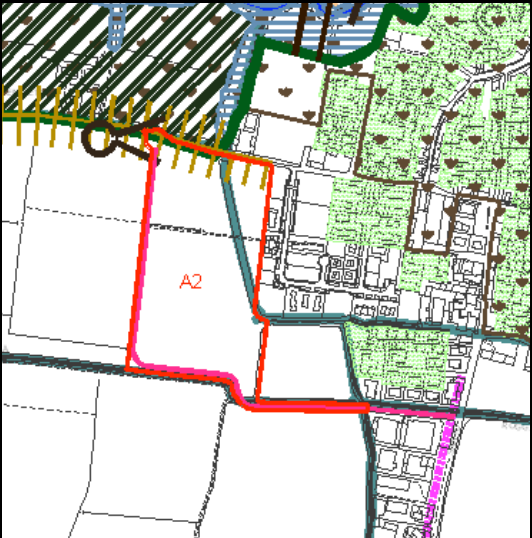
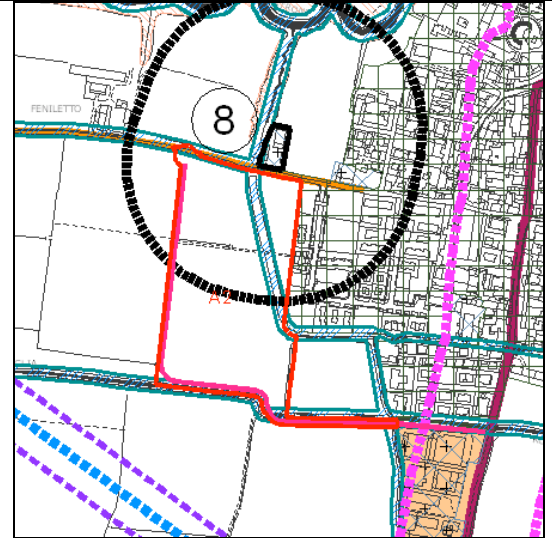
Per quanto concerne all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente

Navigli, canali irrigui, cavi, rogge e bacini artificiali

*È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
Tuttavia, fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, 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. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la*

	<i>struttura insediativa preesistente.</i>
Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari*	<i>E' da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale. Le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, saranno tali da non alterare fisicamente tali elementi e da non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.</i>
Cascina*	<i>È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti 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. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.</i>
Aree protette istituite (parchi, riserve, monumenti naturali, PLIS istituiti)*	
<i>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)</i>	
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	- Fasce di rispetto allevamenti zootecnici
<i>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)</i>	
Componenti del paesaggio fisico e naturale:	- 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 secondaria - Perimetrazione parco dello Strone*
Componenti del paesaggio urbano:	- Aree impegnate da PRG vigente*
Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche e sensibili - Punti panoramici
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	- ---

VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento

	
<p>Ambito di trasformazione</p>	<p>Estratto della carta delle limitazioni</p>
	
<p>Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di valenza ambientale</p>	<p>Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di criticità e vulnerabilità</p>
<p>L'ambito di possibile trasformazione A2 ricade interamente in aree a basso grado di limitazione ambientale o prive di limitazioni. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:</p>	
<p><i>Elementi di valenza ambientale</i></p>	<p>Reticolo idrico minore di competenza comunale Punti panoramici Visuali panoramiche Parco del Fiume Strone – Ambito C*</p>
<p><i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i></p>	<p>Fascia di rispetto del reticolo idrico minore Classe di fattibilità geologica 4b - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua Rete stradale storica secondaria Insediamento tecnologico e relativa fascia di vulnerabilità (200 m) (insed. N. 8 – Impianto di transito rifiuti di origine animale)</p>

SCHEDA DI VALUTAZIONE

A2

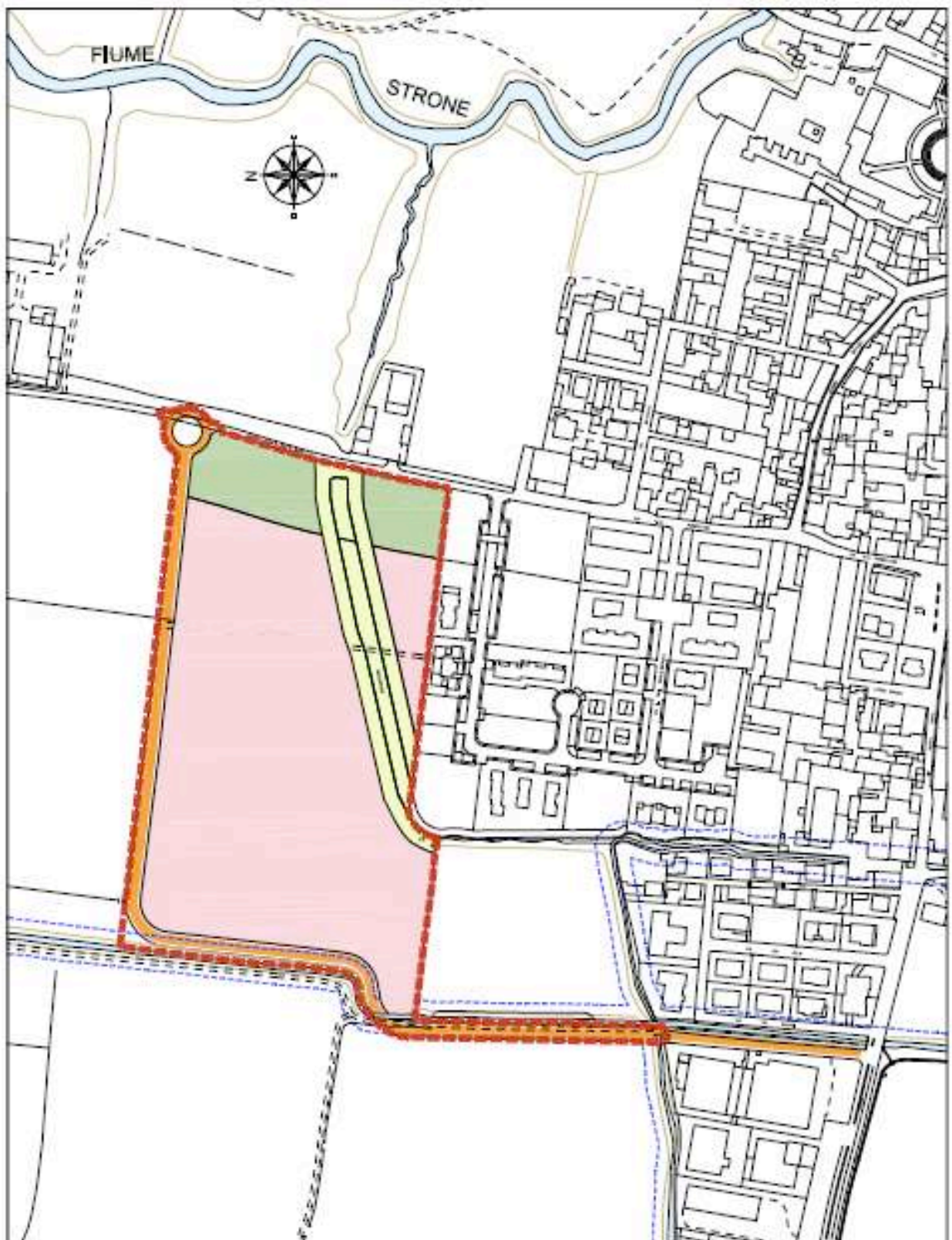
	Ambito							Ambito							Mitigaz.		
	E.1	E.2	E.3	E.4	E.5	E.6	E.7	E.1	E.2	E.3	E.4	E.5	E.6	E.7		Giud. Iniziale	Giud. Schede
Risorse energetiche (E.)	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	E_mitigaz
Risparmio Energetico (RE.)	RE.1	RE.2	RE.3	RE.4	RE.5										M	M	RE_mitigaz
Attività estrattiva (AE.)	AE.1	AE.2	AE.3												M	M	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						M	M	RC_mitigaz
Settore agricolo (AG.)	AG.1*	AG.2*	AG.3*	AG.4*	AG.5	AG.6									A	M	AG_mitigaz
Vulnerabilità tecnologica (RI.)	RI.1	RI.2	RI.3	RI.4	RI.5	RI.6	RI.7	RI.8	RI.9	RI.10					M	M	RI_mitigaz
Impatto acustico (AC.)	AC.1	AC.2	AC.3	AC.4	AC.5	AC.6	AC.7								M	B	AC_mitigaz
Impatto elettromagnetico (EM.)	EM.1	EM.2	EM.3												M	B	EM_mitigaz
Impatto luminoso (LU.)	LU.1	LU.2	LU.3												A	A	LU_mitigaz
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		M	A	SU_mitigaz
Risorse idriche (ID.)	ID.1	ID.2	ID.3	ID.4	ID.5	ID.6	ID.7	ID.8	ID.9	ID.10					M	M	ID_mitigaz
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		M	B	PA_mitigaz
Flora, fauna e ecosistemi (FF.)	FF.1	FF.2	FF.3												M	B	FF_mitigaz
Ambiente (AT.)	AT.1	AT.2	AT.3	AT.4	AT.5	AT.6	AT.7	AT.8	AT.9	AT.10	AT.11				M	M	AT_mitigaz
	A	n.a.	A	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	

A = Alto potenziale impatto
M = Moderato potenziale impatto
B = Basso potenziale impatto
n.a. = potenziale impatto trascurabile
***** = non applicabile
***** = indicatore d'ambito e globale

>= 50% A = Alto potenziale impatto
 >= 50% M = Moderato potenziale impatto
 > 50% B = Basso potenziale impatto

>= 50% M o A = mitigazione prescritta (Mp)
 < 50% M = mitigazione consigliata (Mc)
 no A né B = nessuna mitigazione particolare

Az = impatto globale dell'Ambito



Legenda

- - - Perimetro Ambito Residenziale
- - - Rispetto corsi d'acqua
- Viabilità urbana di progetto

Tipologia Aree

- Superficie edificabile-parcheggi-viabilità
- Zona per attrezzature al servizio degli insediamenti
- Scolmatore e zona di rispetto

Ambito di Trasformazione

A2

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "A2"

Obiettivi della trasformazione

- Completamento zona residenziale esistente
- Sistemazione viabilità della zona
- Cessione gratuita del 30% delle aree all'Amministrazione Comunale
- Zona di rispetto lungo lo scolmatore e verso via Porcellaga

Vocazioni funzionali

- residenza

Indici Urbanistici (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 68.000
- 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 e mq. 18,5 di verde attrezzato di quartiere da reperire nell'ambito 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 comunali
- Monetizzazione standard non ceduti
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Piantumazione lungo lo scolmatore, verso la via Porcellaga, e nei parcheggi
- Attrezzatura verde di quartiere
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o a schiera con lunghezza max mt. 28 – piccoli
- condomini 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: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Le valutazioni relative alla compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione **A2** 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 confina a est con il perimetro del Parco dello Strone ed è interessata parzialmente - nelle porzioni estreme a est e a ovest - dalle fasce di rispetto di allevamenti;
- aspetti paesistici: l'area è interessata dalla presenza di corpi idrici appartenenti al reticolo idrico comunale; la superficie è oggi destinata alla coltivazione di seminativi. La porzione est interessa direttamente le visuali panoramiche della rete stradale storica secondaria; a est dell'ambito è localizzato il Parco dello Strone;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è localizzata lungo visuali panoramiche della rete stradale a est dell'ambito ed è caratterizzata dalla presenza del vicino Parco dello Strone; l'ambito interessa direttamente le visuali e il punto panoramico che si godono dall'adiacente viabilità;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: circa la metà della superficie rientra nella fascia di vulnerabilità dell'insediamento tecnologico n. 8 localizzato a est dell'ambito, si tratta di un impianto di transito rifiuti di origine animale. L'ambito è attraversato e limitato da corsi d'acqua ed è quindi interessato dalle fasce di rispetto degli stessi, le aree interne alle fasce di rispetto ricadono in una classe 4b di fattibilità geologica.

L'ambito **A2** ricade interamente in aree a basso grado di limitazione ambientale o prive di limitazioni.

La valutazione ambientale dell'ambito ha evidenziato potenziali impatti indotti di entità elevata principalmente riconducibili alle seguenti tematiche:

- settore agricolo: 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;
- inquinamento luminoso: numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti, comune inserito nella fascia di rispetto di un osservatorio astronomico;

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

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 buona parte delle limitazioni ambientali e dei potenziali impatti riconosciuti, in particolare a:

- la localizzazione prevista per la zona edificabile e per quella destinata alle attrezzature permette alle nuove residenze di sorgere esternamente alla fascia di rispetto del vicino allevamento, in questo modo è possibile riconoscere un decremento del grado di potenziale impatto sul settore agricolo;
- l'inserimento di una zona verde piantumata lungo la viabilità permette di allontanare le nuove residenze dalla viabilità e dall'attività produttiva a est dell'ambito;
- la piantumazione lungo la fascia di rispetto dello scolmatore e la tutela dello stesso permettono di ridurre l'impatto sull'ambiente idrico;
- la tipologia costruttiva individuata - poco impattante sul paesaggio - e la previsione di una fascia piantumata, con essenze autoctone, lungo la viabilità e quindi in corrispondenza del perimetro del Parco del Fiume Strone permette un mascheramento del nuovo intervento e quindi una riduzione dell'impatto sul paesaggio e sulla componente flora e fauna.

La fase valutativa conclusiva conferma all'ambito un potenziale impatto globale: MODERATO, 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 residuali, 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 A2, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.