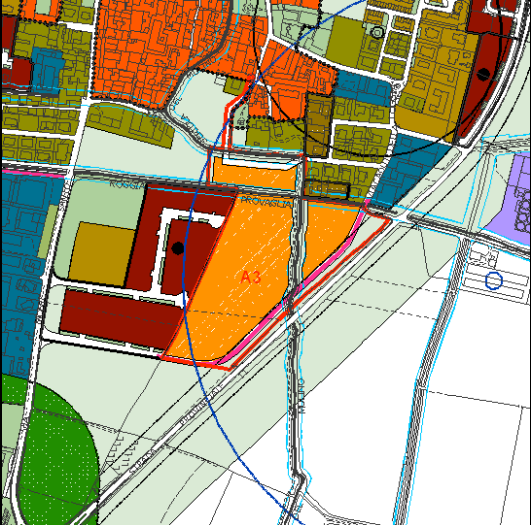

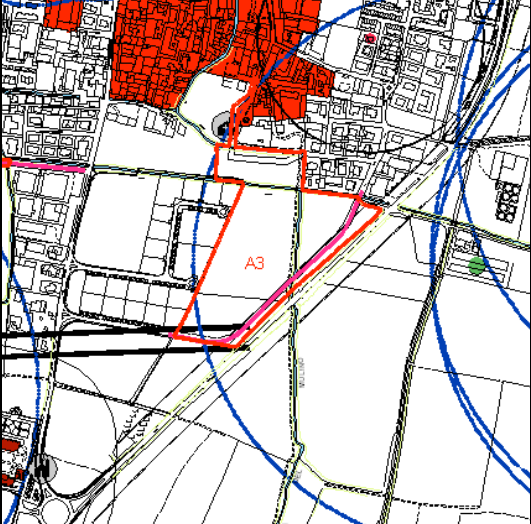
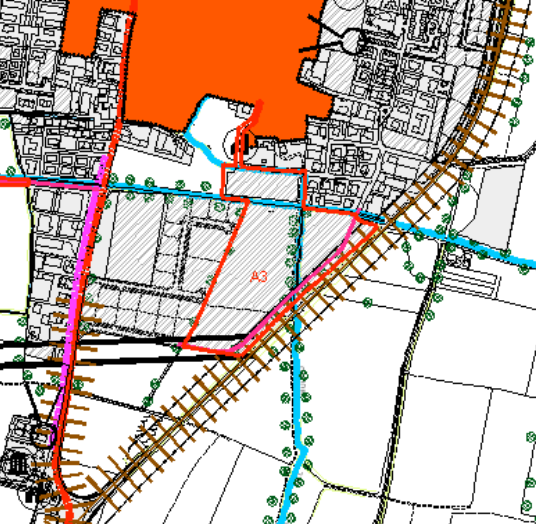


**VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO**

	
<p>Ambito di trasformazione</p>	<p>Estratto della carta paesistica del PTCP – Tav. D6 III D7 I</p>
	
<p>Estratto della carta dei vincoli e delle limitazioni</p>	<p>Estratto della carta del paesaggio fisico e naturale e del paesaggio storico e culturale</p>
<p>Componenti del paesaggio presenti (* se in aree limitrofe)</p>	<p>Previsioni PTCP</p>
<p>Seminativi e aree in rotazione</p>	<p><i>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</i></p>
<p>Navigli, canali irrigui, cavi, rogge e bacini artificiali</p>	<p><i>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></p>

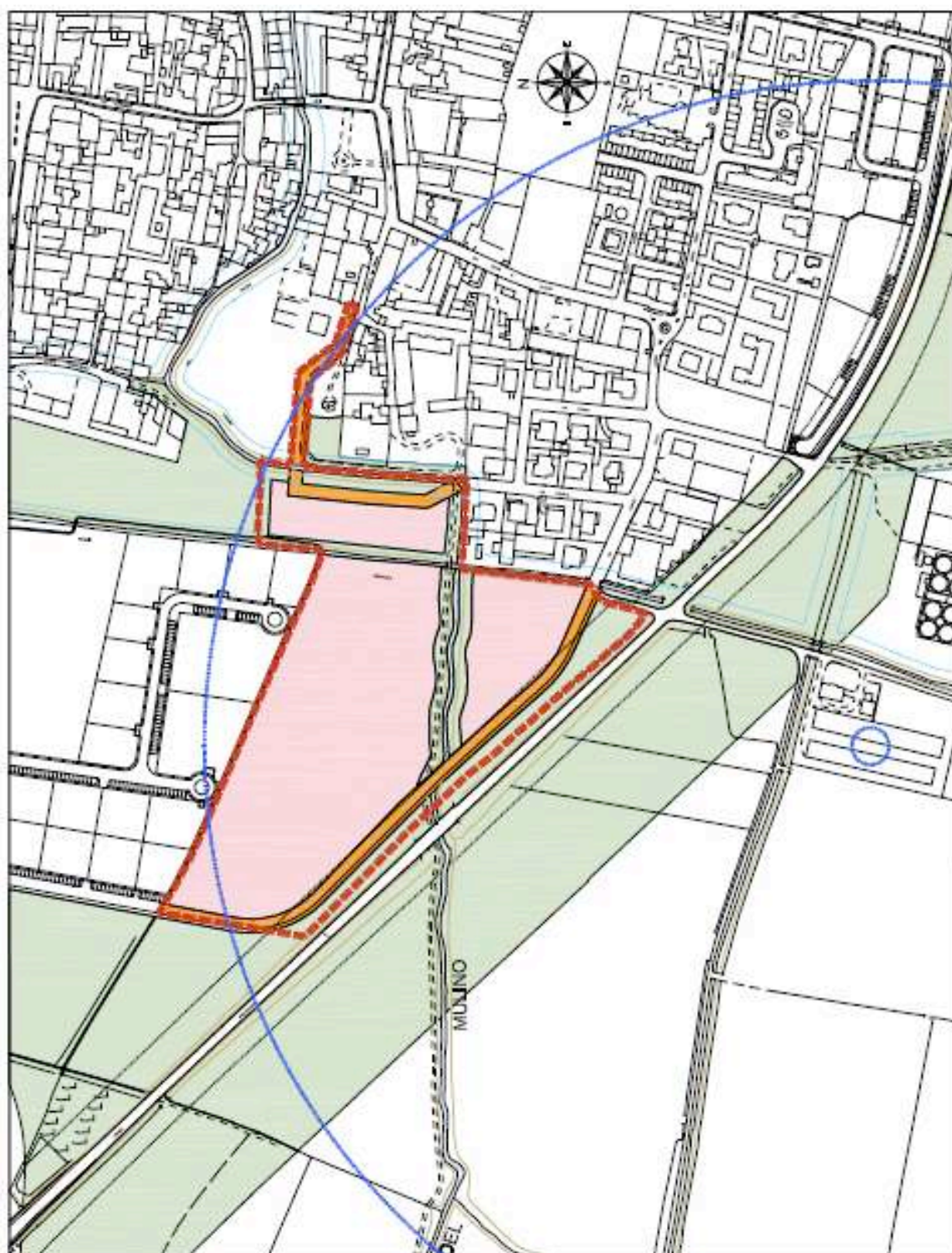
	<i>struttura insediativa preesistente.</i>
Itinerari di fruizione paesistica	<i>Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità. Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari. 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.</i>
Limitazione alle estensioni degli ambiti delle trasformazioni condizionate	
<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	- ---
Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	- Zona di rispetto*
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	- Centri storici*
Altri tipi di vincoli e limitazioni	- Fasce di rispetto allevamenti zootecnici - Rispetto stradale
<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:	- ---
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:	- Navigli, canali irrigui, cavi, rogge
Componenti del paesaggio storico-culturale:	- ---
Componenti del paesaggio urbano:	- Aree impegnate da PRG vigente - Centri storici*
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 **A3** ricade in aree a diverso grado di limitazione. Da una situazione priva di limitazioni ambientali (parte nord) si registra un graduale aumento delle stesse, da nord verso sud, avvicinandosi alla viabilità principale, dove il grado di limitazione è atteso in entità media. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:

<i>Elementi di valenza ambientale</i>	Reticolo idrico minore di competenza comunale
	Visuali panoramiche
	Limitazione alle estensioni degli ambiti delle trasformazioni condizionate
<i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i>	Classe 2 di zonizzazione acustica: aree prevalentemente residenziali*
	Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
	Classe di fattibilità geologica 4b - Fascia rispetto dei corsi d'acqua
	Rete stradale storica principale e relativa fascia di vulnerabilità (100 m)
	Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana
	Destinazione produttiva*



Legenda

- - - - Perimetro
Ambito Residenziale
- Rispetto stradale
- Rispetto allevamento zootecnico
- Viabilità urbana di progetto

Tipologie Aree

- Superficie edificabile-parcheggi-viabilità
- Zona ambientale paesistica

Ambito di
Trasformazione

A3

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "A3"

Obiettivi della trasformazione

- *Formazione pista ciclo-pedonale urbana anche in fascia di rispetto stradale Completamento zona residenziale esistente per lo sviluppo strategico nel secondo quinquennio (area già prevista nel P.R.G. previgente)*
- *Cessione gratuita del 30% delle aree all'Amministrazione Comunale*
- *Sistemazione viabilità della zona*
- *Formazione fascia di rispetto lungo il reticolo idrico minore posto nell'ambito*

Vocazioni funzionali

- *residenza*

Indici Urbanistici (di massima)

- *Superficie territoriale = mq. 62.340*
- *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

- *Piantumazione lungo la provinciale ed il corso d'acqua, piantumazione parcheggi*
- *Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate o a schiera con lunghezza max mt. 28 – piccoli condomini max sei alloggi*

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% 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 **A3** 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 interessata dal percorso di corsi d'acqua e dalle relative fasce di rispetto; la quasi totalità dell'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto di un allevamento posto a sud della strada provinciale n.11; la porzione più meridionale è inoltre interessata dalla fascia di rispetto della stessa strada provinciale;
- aspetti paesistici: l'area è interessata dalla presenza di corpi idrici appartenenti al reticolo idrico comunale. L'ambito interessa direttamente le visuali panoramiche della rete stradale storica principale (SP n.11) ; a est dell'ambito è localizzato il centro storico;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è localizzata lungo visuali panoramiche della rete stradale; la superficie dell'ambito è attraversata da un corso d'acqua appartenente al reticolo idrico comunale, a ovest è individuato un limite per l'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: 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. La fascia di rispetto della viabilità principale ricade in una classe 4 di zonizzazione acustica, questa porzione dell'ambito rientra inoltre nella fascia di vulnerabilità della viabilità principale (SP n.11).

L'ambito **A3** ricade interamente in aree a basso grado di limitazione ambientale o prive di limitazioni nella porzione più occidentale, mentre la porzione più ad sud presenta un medio grado di limitazione ambientale.

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;
- vulnerabilità tecnologica: distanza dell'intervento da sorgenti di emissioni in atmosfera, distanza dell'intervento da sorgenti di rumore, distanza dalla viabilità principale, traffico indotto dall'intervento;

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:

- l'inserimento di una zona verde piantumata lungo il corso d'acqua e la tutela dello stesso permettono di ridurre l'impatto sull'ambiente idrico.

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 A3, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.