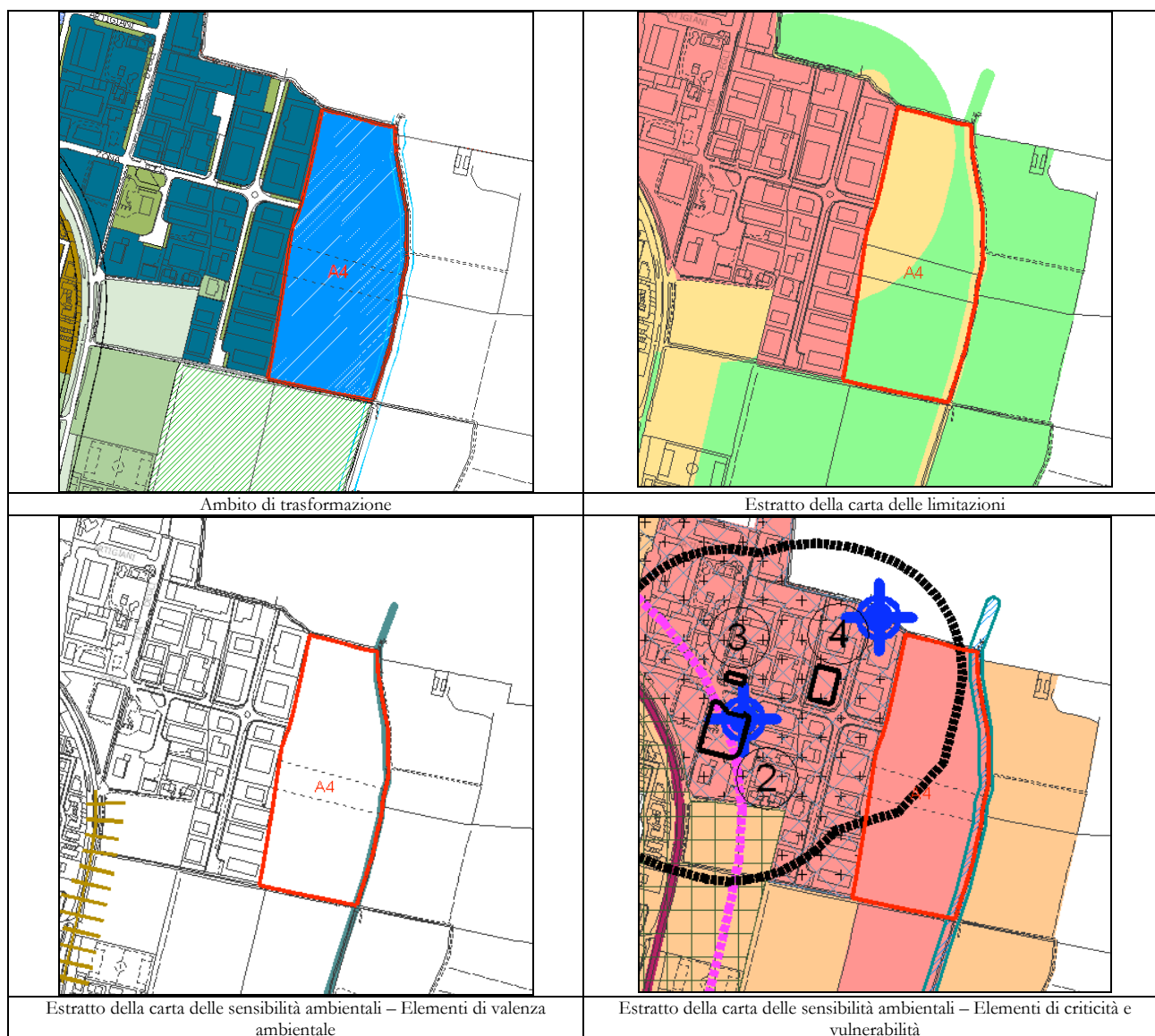


**VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP  
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO**

|  |   |
|--|---|
|  |   |
| <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><b>Componenti del paesaggio presenti<br/>(* se in aree limitrofe)</b></p> | <p><b>Previsioni PTCP</b></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>Cascina*</p>  | <p><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</i></p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <i>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>  |
| 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> |
| Aree produttive realizzate*   | <i>Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici Comunali evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente. Il Piano Paesistico Comunale individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse turbative e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio indicando le modalità per la loro riqualificazione.</i>    |
| Altre aree impegnate dai PRG vigenti*   | <i>Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici Comunali evidenzieranno le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.</i>  |
| <i>Dall'analisi di dettaglio del <b>CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI</b>, propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito:<br/>(* se in aree limitrofe)</i>   |   |
| DLGS 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio  | - ---   |
| 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  | - ---   |
| Altri tipi di vincoli e limitazioni   | - Fasce di rispetto allevamenti zootecnici  |
| <i>Dall'analisi di dettaglio del <b>CARTA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE</b> e della <b>CARTA DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE</b>, propedeutiche agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito:<br/>(* se in aree limitrofe)</i> |   |
| Componenti del paesaggio fisico e naturale:   | - ---   |
| Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:  | - ---   |
| Componenti del paesaggio storico-culturale:   | - ---   |
| Componenti del paesaggio urbano:  | - Aree impegnate da PRG vigente   |
| Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio  | - ---   |
| Componenti di criticità e degrado del paesaggio   | - ---   |

**VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento**



L'ambito di possibile trasformazione **A4** ricade per la maggior parte della sua estensione in aree a basso grado di limitazione ambientale, la porzione di nord-est presenta invece un medio grado. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:

|  |   |
|--|---|
| <i>Elementi di valenza ambientale</i>        | Reticolo idrico minore di competenza comunale   |
| <i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i> | Fascia di rispetto del reticolo idrico minore   |
|  | Classe di fattibilità geologica 4b - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua   |
|  | Classe 5 di zonizzazione acustica: aree prevalentemente industriali   |
|  | Insedimento tecnologico e relativa fascia di vulnerabilità (200 m) (Insed. n. 2: isola ecologica, n. 3 e 4: impianti di trattamento e recupero rifiuti) |
|  | Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana*  |
|  | Stazione radio base e relativa fascia di vulnerabilità (25 m)*  |

## SCHEDE DI VALUTAZIONE

Ambito **A4**

|   | E_1   | E_2   | E_3   | E_4   | E_5   | E_6   | E_7   |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>Risorse energetiche (E_)</b>         | A     | A     | A     | n.a.  | A     | A     | A     |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Risparmio Energetico (RE_)</b>       | RE_1  | RE_2  | RE_3  | RE_4  | RE_5  |       |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Attività estrattiva (AE_)</b>        | AE_1  | AE_2  | AE_3  |       |       |       |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Rifiuti e siti contaminati (RC_)</b> | RC_1  | RC_2  | RC_3  | RC_4  | RC_5  | RC_6  | RC_7  | RC_8  | RC_9  |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Settore agricolo (AG_)</b>           | AG_1* | AG_2* | AG_3* | AG_4* | AG_5  | AG_6  |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Vulnerabilità tecnologica (RI_)</b>  | RI_1  | RI_2  | RI_3  | RI_4  | RI_5  | RI_6  | RI_7  | RI_8  | RI_9  | RI_10  |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Impatto acustico (AC_)</b>           | AC_1  | AC_2  | AC_3  | AC_4  | AC_5  | AC_6  | AC_7  |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Impatto elettromagnetico (EM_)</b>   | EM_1  | EM_2  | EM_3  |       |       |       |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Impatto luminoso (LU_)</b>           | LU_1  | LU_2  | LU_3  |       |       |       |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Risorsa suolo (SU_)</b>              | 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 |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Risorse idriche (ID_)</b>            | ID_1  | ID_2  | ID_3  | ID_4  | ID_5  | ID_6  | ID_7  | ID_8  | ID_9  | ID_10  |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Pasaggio (PA_)</b>                   | 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 |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Flora, fauna e ecosistemi (FF_)</b>  | FF_1  | FF_2  | FF_3  |       |       |       |       |       |       |        |       |       |       |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Atmosfera (AT_)</b>                  | AT_1  | AT_2  | AT_3  | AT_4  | AT_5  | AT_6  | AT_7  | AT_8  | AT_9  | AT_10  | AT_11 |       |       |  |  |  |  |  |  |  |

impatto globale dell'Ambito **A4**

**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

Grad. Iniziale Grad. Mitigaz.

A A M

A A M

M M M

E\_mitigaz

RE\_mitigaz

AE\_mitigaz

si no si

si no si

si no si

si no si

n.a. si no

n.a. si no

no

si

si si si n.a. si no si no

si si si

si si si

si si no

si si

si

si no n.a. si

si no n.a. si

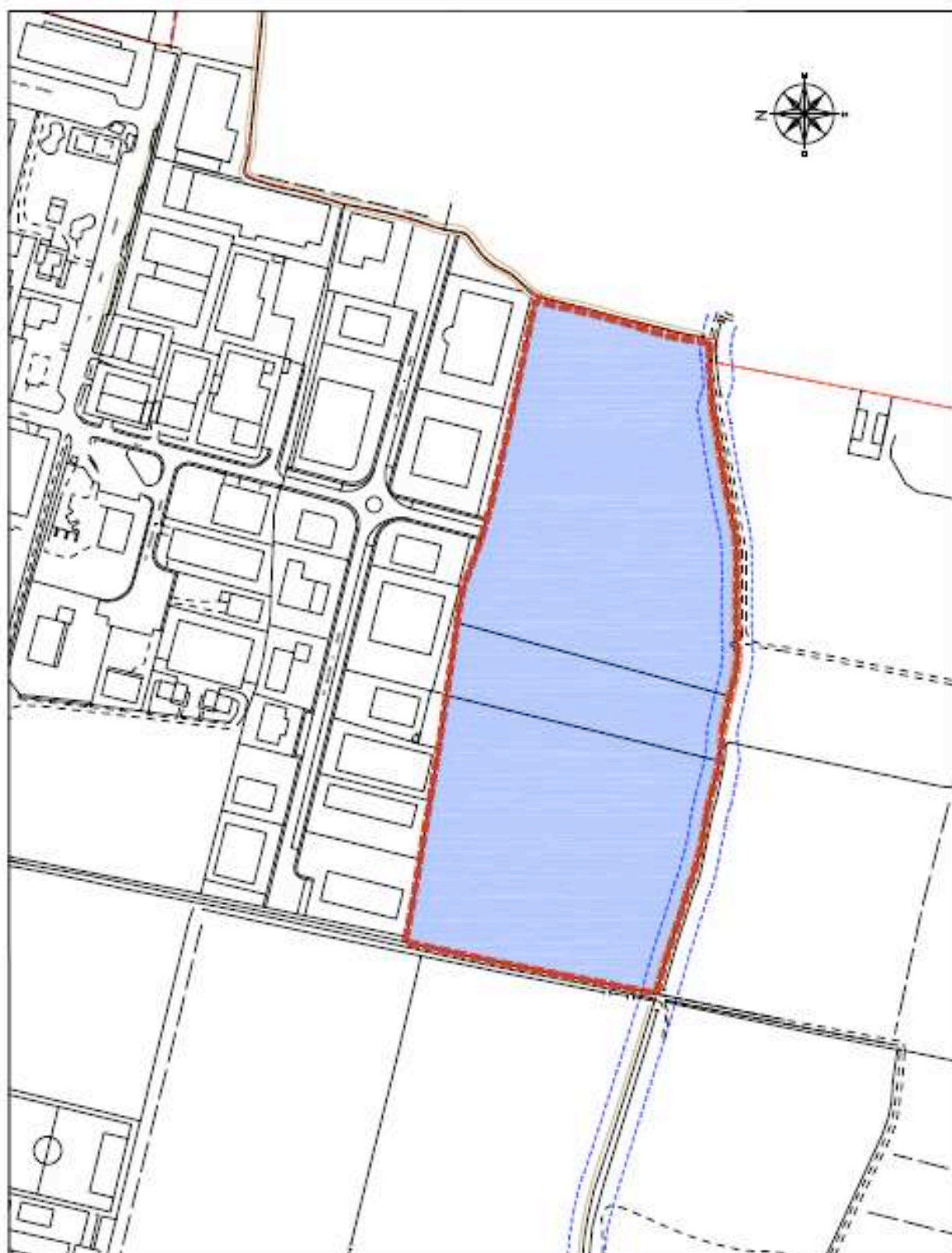
si no n.a. si

si no n.a. si

si no n.a. si

si no n.a. si

si no n.a. si



**Legenda**

- - - - Perimetro Ambito Produttivo
- Rispetto corsi d'acqua

**Tipologia Aree**

- Superficie territoriale

Ambito di  
Trasformazione

**A4**

## **AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "A4"**

### **Obiettivi della trasformazione**

- Completamento polo produttivo esistente (area già prevista nel P.R.G. previgente)
- Formazione di Piano Impianti Produttivi da parte dell'Amministrazione Comunale per soddisfare esigenze di attività locali.

-

### **Vocazioni funzionali**

- Produttivo – artigianale – industriale

### **Indici Urbanistici (di massima)**

- Superficie territoriale: mq. 72.910
- Indice territoriale di superficie coperta: da 0,40 a 0,60 mq/mq.
- Indice fondiario di superficie coperta: max 0,75 mq/mq.
- Slp: max 1,20 mq/mq. di S.T.
- Superficie a standard minimi comunali: 20% della SLP di cui per parcheggi minimo 50%
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di Slp per ogni attività
- Altezza opifici: massima mt. 10,50 misurata al carroponte, in mancanza al sottotrave

### **Criteri di negoziazione**

- Cessione aree all'Amministrazione Comunale per Piano Impianti Produttivi.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

### **Criteri di intervento**

- Tutela paesaggistica: piantumazione lungo i confini di proprietà, piantumazione parcheggi

### **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 **A4** 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'unico vincolo insistente sull'area è l'interessamento della fascia di rispetto di un allevamento;
- aspetti paesistici: l'area individuata per l'ambito di trasformazione non presenta elementi paesistici degni di rilevanza;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è perimetrata ad sud da un corso d'acqua appartenente al reticolo idrico comunale;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: l'intero ambito ricade in una classe 5 di zonizzazione acustica e confina con una classe 4; l'area rientra parzialmente nella fascia di vulnerabilità degli insediamenti tecnologici localizzati nella limitrofa area produttiva, si tratta dell'insediamento n. 2 – isola ecologica e degli insediamenti 3 e 4 – impianti di trattamento e recupero rifiuti in procedura semplificata; si segnala la presenza della fascia di rispetto di un corso d'acqua appartenente al reticolo idrico comunale.

L'ambito **A4** ricade per la maggior parte della sua estensione in aree a basso grado di limitazione ambientale, la porzione di nord-est presenta invece un medio grado.

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

- tematiche energetiche: richiesta di energia elettrica e termica nelle fasi di vita dell'intervento, tipologia di risorse previste, emissione in atmosfera di gas climalteranti, reimpiego dei flussi idrici;
- attività estrattiva: consumo di suolo in termini di volume; produzione di terre e rocce da scavo;
- 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;
- consumo di suolo: consumo di suolo in termini di superficie, localizzazione rispetto all'urbanizzato, indice di frammentazione, consumo di SA e SAU, potenziale contaminazione post-operam;
- inquinamento atmosferico: numero e tipologia di ricettori più esposti, insediabilità di attività a rischio di vulnerabilità tecnologica, traffico indotto, numero e tipologia di punti di emissione, emissione in atmosfera di gas climalteranti;

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

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 zone piantumate e la tipologia costruttiva scelta per l'intervento (capannoni), priva di piani interrati, permette di ridurre l'impatto relativo alle attività estrattive.

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 A4, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.**