

Comune di Vaiano Cremasco

PGT



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1^a VARIANTE GENERALE

ai sensi della L. R. n° 12 dell' 11/03/2005

Valutazione Ambientale Strategica

Relazioni V.A.S.

C.5

VALUTAZIONE DEGLI AMBITI DEL DDP

Marzo 2011

GRUPPO DI LAVORO

Luca Menci (Responsabile Scientifico)
Roberto Bertoli (Responsabile Operativo)
Studio Te.Am. srl (Redazione del progetto)

COLLABORATORI

Luca Festa
Marco Picco

SINDACO

Geom. Domenico Calzi

ASSESSORE AL TERRITORIO

Geom. Antonella Simonetta

RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Capra Roberto

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 101 del 22/10/2010

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 29 del 31/03/2011

INDICE

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL D.D.P.	3
1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1	5
2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2	17
3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3	29
4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4	41

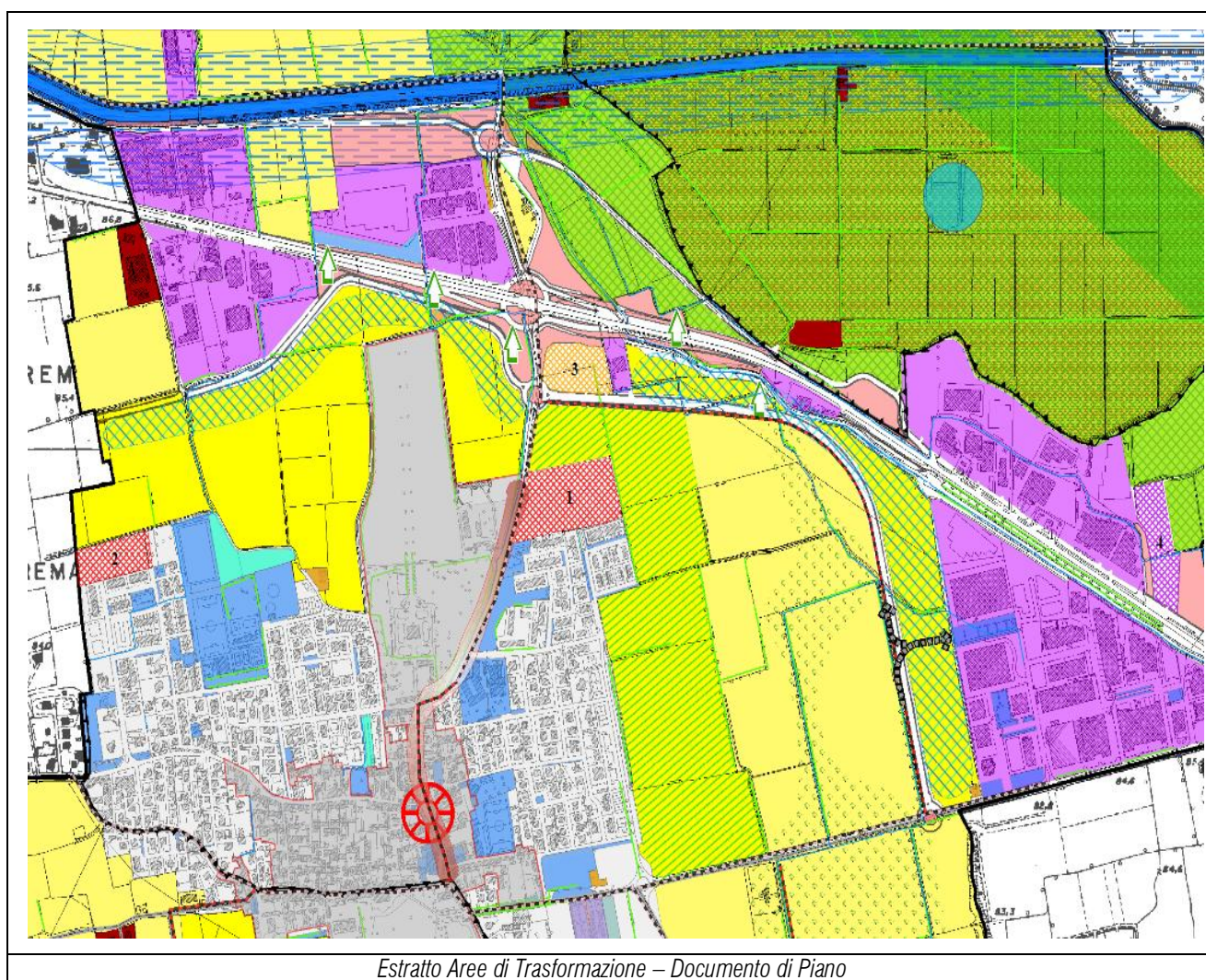
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL D.D.P.

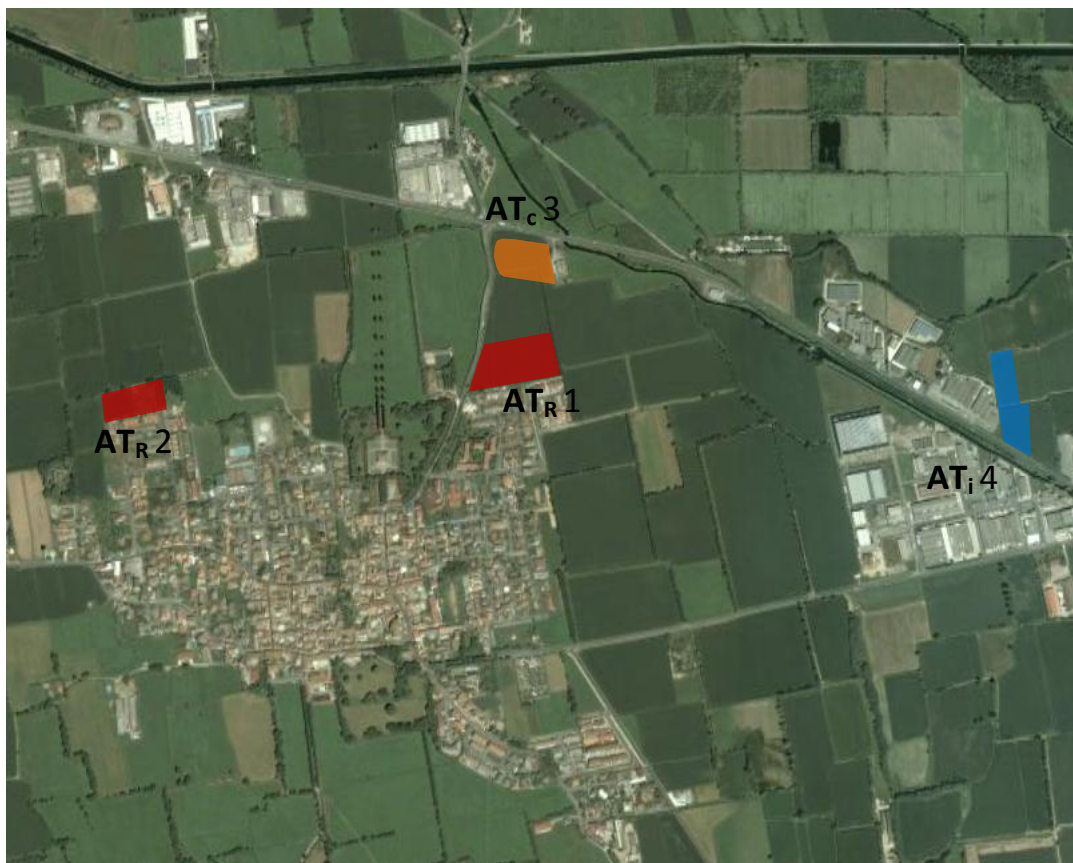
Il presente paragrafo ha il ruolo di verificare specificamente le proposte di scelte urbanistiche di sviluppo del sistema insediativo del DdP.

Il lavoro che si vuole sviluppare è quello di definire in maniera specifica e, senza voler entrare in complesse letture matriciali o di pressione o altro, verificare la qualità delle scelte rispetto alle componenti ambientali e ai parametri ambientali declinati nelle specifiche azioni di piano di dettaglio.

Sarà il presente lavoro definitivo a livello di lettura del singolo aspetto declinato sull'area e sulle specificità dell'area; i riferimenti di cui alle schede dei 10 parametri ambientali sono state indagate nel loro complesso e definite per i soli aspetti di derivazione o di pressione possibile riferito all'ambito di trasformazione oggetto di indagine.

Per la definizione, anche grafica delle scelte e di quanto si va a definire nelle pagine seguenti si riporta innanzitutto lo stralcio della tavola delle previsioni di piano che costituisce la proposta di DdP del comune di Vaiano Cremasco; lo stralcio riportato si concentra sulle aree cui riferiscono gli ambiti di trasformazione del piano, considerando l'indagine degli aspetti ambientali e dei servizi soddisfatta dagli altri documenti costituenti la VAS.





Estrattoi ortofoto reali delle aree di trasformazione

Nota di redazione - Si deve specificare che l'inserimento degli ambiti di trasformazione su ortofoto possono creare nell'osservatore una distorsione delle scelte; in effetti il livello di definizione delle ortofoto disponibili non permettono, per la loro datazione, una lettura della effettiva dinamica in atto nel tessuto di Vaiano Cremasco negli ultimi anni.

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

SCHEDA DI DETTAGLIO

→ "A"

Denominazione

→ Ambito di trasformazione residenziale "ATr"

IDENTIFICATIVI DI DDP

Identificativi di struttura

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

IDENTIFICATIVO IN TAVOLA DDP

1

DATI GENERALI

Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad nord est del centro abitato di Vaiano Cremasco lungo Via per Milano.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l' area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a sud dello stesso) sono caratterizzati da una destinazione funzionale prevalentemente residenziale con una significativa presenza di servizi di interesse pubblico.

La sua localizzazione garantisce anche l'accessibilità al sistema della viabilità sovra locale.



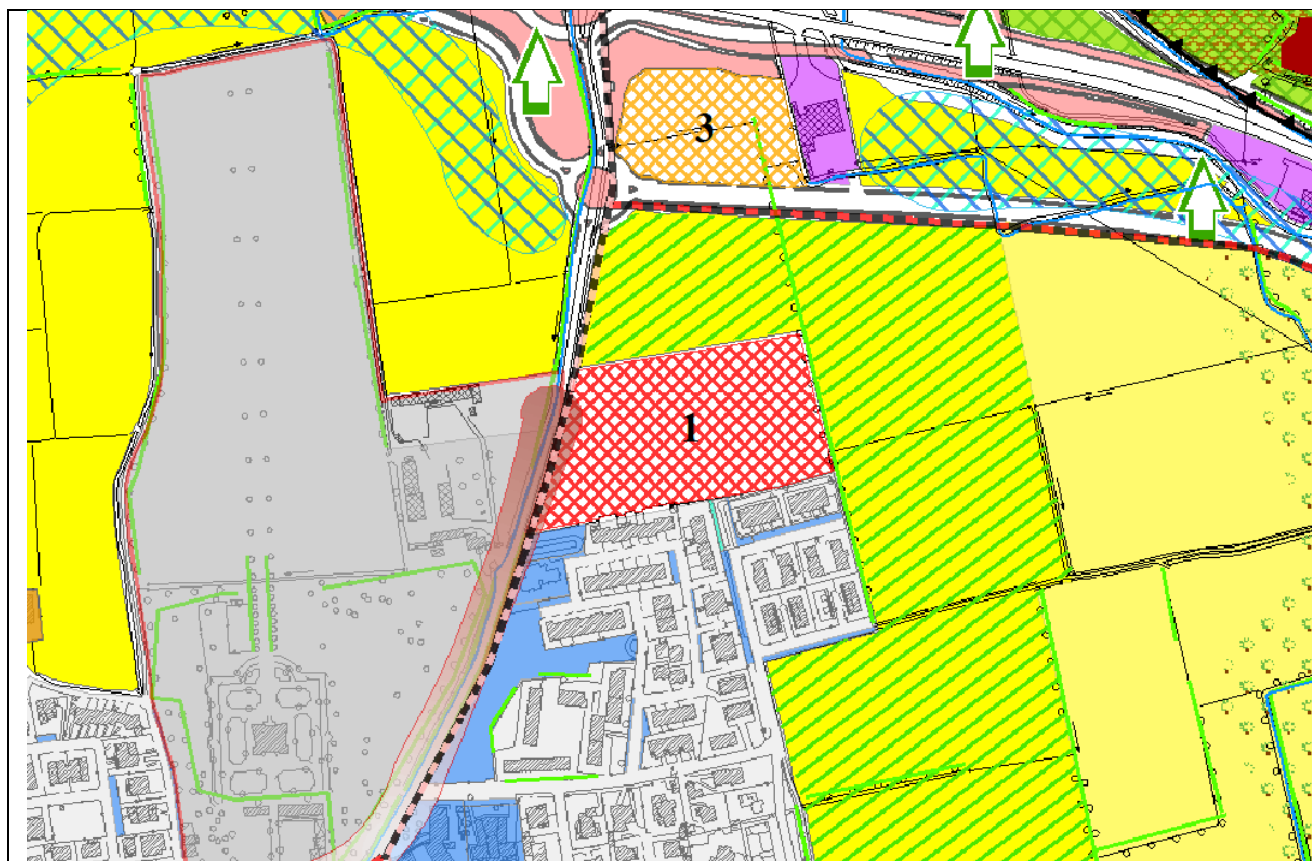
NORME URBANISTICHE

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.

L'intervento prevede le seguenti destinazioni: residenza, funzioni direzionali, attività commerciali di esercizio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature pubbliche.

L'area prevede la realizzazione di aree destinate a "standard di qualità", per funzioni di carattere pubblico e di ordine sovra locale.



Estratto Documento di Piano – Atr.1

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di utilizzazione Territoriale (IT max)	IT max – 0,8 mc/mq
	IT min – 1,0 mc/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi massimo	28 mq/ab
Altezza massima (H)	m 9,50
Superficie drenante (Sd)	50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.
Rapporto di copertura max (Rc)	40% della Sf
Superficie arborata (Sa)	30% della Sd
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

PARAMETRI AMBIENTALI

I parametri ambientali, rappresentano la persecuzione degli obiettivi di sostenibilità previsti dalla VAS; i parametri che seguono sono l'approfondimento di quanto sopra descritto in riferimento al quadro generale del DdP e qui sono l'approfondimento delle componenti ambientali specifiche dell'ambito di riferimento per la costruzione delle azioni specifiche di mitigazione del livello esecutivo.



Ortofoto ambito di trasformazione residenziale 1

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione delle persone all'inquinamento.	Riduzione progressiva nel tempo delle concentrazioni di inquinanti atmosferici. Rispetto dei valori limite (attenzione/qualità) e progressivo raggiungimento dei valori obiettivo Raggiungimento e rispetto di determinati livelli di esposizione della popolazione alle singole realtà territoriali. Riduzione progressiva delle emissioni atmosferiche di SO₂, NO_x, COV.
B - Ridurre le emissioni sonore	Rispetto dei valori limite di emissione sonora
C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche nei confronti dell'inquinamento acustico	Adeguamento della rete di monitoraggio e controllo (distribuzione centraline, metodi e procedure di controllo su immissioni e concentrazioni, redazione di rapporti annuali). Attuazione di interventi locali in materia di prevenzione e risanamento (zonizzazione e piano di risanamento acustico). Adeguamento di strumenti e procedure di monitoraggio

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è situata lungo Via per Milano, una delle principali vie di accesso al tessuto urbano, che attualmente presenta interferenze tra traffico veicolare locale e di attraversamento. Pertanto la situazione rilevata mette in luce un possibile incertezza nella previsione di un ambito residenziale in quest'area dove esistono pressioni di traffico. Inoltre la presenza di attività agricole nelle immediate vicinanze dell'ambito potrebbe portare a interferenze reciproche nelle emissioni di inquinanti.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'implementazione del progetto dovrà attenersi alle normative in materia di inquinamento; pertanto dovrà produrre un documento di valutazione dello stesso. Qualora si renda necessario a seguito della valutazione sopra menzionata, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione attraverso la realizzazione di barriera vegetale arboreo/arbustiva, all'interno delle previste aree verdi pubbliche e/o private, da localizzare nelle adiacenze all'asse viario e/o alla verificata sorgente sonora". La barriera vegetale dovrà essere plurispecie e composta in modo equilibrato da specie a foglia persistente e a foglia non persistente, ma con rapido germogliamento primaverile; esse dovranno essere con diverso habitus vegetativo e colorazione al fine di ottenere una effetto di variazione estetica.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione al rischio idraulico.	Riduzione dei fenomeni di rischio e degrado provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati,...). Riduzione delle cause/sorgenti di rischio e degrado (nuova urbanizzazione in aree a rischio o sensibili, prelievi, scarichi al suolo e contaminazione in aree vulnerabili, manufatti in aree instabili o fasce fluviali, consumo e impermeabilizzazione eccessiva del suolo, estrazione di inerti,...).
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia prevenzione, risanamento e risparmio (protezione falde e pozzi, innovazione tecnologica, ecc.).
C - Ridurre o eliminare l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità delle risorse idriche sotterranee	Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento. Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità "ambientale" e "per specifica destinazione" delle acque sotterranee.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è attualmente parzialmente interessata da attività di agricole; dalle analisi effettuate la pressione sulla sfera del sottosuolo degli inquinanti non ha caratteri di rilievo. La criticità potrebbe derivare dalla trasformazione delle aree e dalle azioni di trasformazione.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'obiettivo fondamentale del piano è di ricondurre l'area ad un uso compatibile con l'intorno e con l'effetto di ricostruire i margini del tessuto. La previsione di DdP che interessa l'area in oggetto pertanto è quella di collocare l'area tra gli "ambiti di trasformazione urbana". In merito al parametro di riferimento, si sollecita interventi che non generino fonti di inquinamento e/o sostanze inquinanti e interventi che eventualmente riducano le concentrazioni a valori almeno pari ai valori di concentrazione limite accettabili. Si propone l'adozione di misure di controllo e verifica delle concentrazioni di inquinanti nelle acque di approvvigionamento passanti o limitrofe all'area in modo da produrre, nel caso, interventi diretti al rispetto e al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'acquifero.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Minimizzare l'impatto delle aree impermeabili	Ridurre le percentuali di aree impermeabili nelle attività di antropizzazione del suolo Ricondurre a un più idoneo utilizzo delle aree edificabili Riconvertire e trasformazione le aree degradate e/o dismesse al fine di ritrovare un miglioramento del rapporto tra le aree permeabili e quelle impermeabili
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia incentivazione di politiche di costruzione di aree a verde private orientate alla mitigazione degli effetti derivanti dalla impermeabilizzazione
C - Ridurre il consumo di suolo	Progressiva politica di riduzione degli indici di utilizzazione del suolo al fine di garantire un migliore rapporto tra costruito e non costruito.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area, attualmente interessata di una attività agricole, presenta un coefficiente di impermeabilizzazione molto basso, in relazione alla superficie complessiva; l'effettivo utilizzo della risorsa suolo per costruzioni è percentualmente poco rilevante, la previsione di trasformazione potrebbe generare un elevato grado di impermeabilizzazione che potrebbe causare anche ripercussione sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche e ruscellamenti di inquinanti verso acque superficiali.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'obiettivo fondamentale del piano di ricondurre l'area ad un uso che generi un effetto di ricostruzione del margine del tessuto; le azioni devono rappresentare un momento fondamentale per la ricostruzione dell'intero intorno, con ulteriori scopi di garanzia del rispetto dei parametri di permeabilità delle aree; Nello specifico si deve realizzare: • spazi aperti permeabili (aree a verde pubblico e privato, aree per la sosta realizzate con materiali e tecnologie filtranti), • garanzia di suolo permeabile in genere, entro le aree edificate e gli spazi privati; la compattazione dell'edificazione attraverso l'utilizzo di tipologie edilizie a corte chiusa e/o aperta e in linea, ma sempre con l'obiettivo di risparmio di risorsa suolo.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Ridurre l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità ecologica delle risorse idriche

Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità ("ambientale" e "per specifica destinazione") delle acque superficiali

C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche

Adeguamento degli strumenti e delle procedure di monitoraggio della qualità dei corpi idrici e controllo degli scarichi

ELEMENTI DI CRITICITA'

La presenza di possibili fattori inquinanti derivanti da sversamenti nel terreno sia superficiale che sotterraneo, alla luce della presenza nelle adiacenze dell'area della rete principale e secondaria di approvvigionamento idrico comunale, potrebbe risultare elemento di criticità.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Vista l'attività attualmente insediata si prevede, in merito al parametro di riferimento, il controllo delle possibili fonti di inquinamento e/o delle sostanze inquinanti e di verificarne possibili eventi che interessino o che abbiano interessato il sistema di approvvigionamento idrico.

Si prevede inoltre, in attuazione di quanto previsto dal "Piano regionale di tutela delle acque", nella fase di nuova edificazione dell'area di imporre l'istallazione di contatori per ogni singola utenza e dei dispositivi tecnologici di risparmio più elementari, quali frangigetto e riduttori di flusso, etc.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Rete fognaria	Adeguamento della rete esistente alle nuove esigenze e alle variazioni climatiche in atto (concentrazioni e intensità delle precipitazioni) Manutenzione della rete esistente con interventi di riqualificazione e/o sostituzione delle porzioni della rete più vecchie o ammalorate Stabilizzazione e progressiva riduzione delle perdite relative al sistema Realizzazione di una sistema alternativo per il recapito di scarichi relativi alla attuazione di nuovi insediamenti
B - Acquedotto	Predisposizione di Piani di conservazione della risorsa Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Miglioramento del grado di interconnessione delle reti acquedottistiche e delle diverse fonti di approvvigionamento, perseguendo obiettivi di migliore affidabilità del servizio e di un uso sostenibile della risorsa Riduzione delle perdite sulle reti di adduzione Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
C - Rete gas	Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Realizzazione di una linea alternativa di distribuzione in relazione alla attuazione di nuovi insediamenti Realizzare preferibilmente reti a maglia chiusa per ridurre al massimo i cali di pressione dovuti ai prelievi nell'attuazione dei nuovi insediamenti

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area attualmente per la tipologia degli insediamenti in essere non presenta particolari necessità di servizio relativamente all'utilizzo delle reti così come indicate in questa sezione.

La previsione di DdP che classifica l'area quale "ambito di trasformazione", rende più sensibile l'area alle problematiche di sistema delle reti tecnologiche, andando a caricare reti esistenti di nuovi insediamenti.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Minimizzare la quantità e il costo ambientale dei beni consumati e dei rifiuti prodotti	Minimizzazione della produzione di rifiuti (riduzione dei consumi di prodotti usa e getta e ad alto contenuto di imballaggio)
B - Aumentare il riuso – recupero e migliorare il trattamento	Aumento della raccolta differenziata di RSU Aumento dell'utilizzo degli scarti e residui dell'attività di demolizione
D - Minimizzare uso di fonti fossili	Aumento dell'utilizzo di fonti rinnovabili in sostituzione delle fonti fossili Miglioramento dell'efficienza nel consumo energetico Contenimento e/o riduzione dei consumi energetici

ELEMENTI DI CRITICITA'

La trasformazione dell'area in un ambito residenziale comporta un aumento di carico urbanistico e pertanto un crescita della produzione di rifiuti e dei consumo energetico.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Aumento della capacità insediativa e dell'offerta sociale	Aumento dell'offerta edilizia orientata alla riduzione del peso economico Recupero delle aree degradate, dismesse e di frangia Controllo dell'attività edilizia attraverso norme di gestione della fase attuativa
B - Innalzamento della qualità urbana e controllo dello sviluppo	Indicazioni sulla progettazione edilizia attraverso norme di qualità e decoro (tipologie, materiali, elementi architettonici, colore...) Riqualificazione in senso ambientale del tessuto edilizio e degli spazi collettivi Creazione e qualificazione delle aree verdi, dei servizi pubblici per il gioco e per lo sport e degli spazi pubblici in genere
C - Qualità sociale	Promozione della commistione di funzioni e gruppi sociali nel tessuto urbano

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area è localizzata in continuità e contiguità con il tessuto abitato del comune di Vaiano Cremasco.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Il progetto deve garantire una qualità estetico - architettonica che crei un corretto inserimento e dialogo con il tessuto edilizio del tessuto esistente; la tipologia edilizia in quest'area dovrà essere a basso impatto sulla risorsa suolo, oppure in linea; gli elementi architettonici e i materiali dovranno confrontarsi con la produzione edilizia dell'intorno.

La continuità del prodotto edilizio dovrà realizzarsi non secondo processi di ricostruzione filologica del tessuto esistente, ma confrontarsi con esso per produrre un edilizia "nuova", ma contestualizzata.

La costruzione degli spazi aperti siano essi pubblici che privati dovranno realizzare una continuità fisica tra i tessuti.

Nello specifico si deve realizzare:

- spazi pubblici aperti a verde verso nelle zone adiacenti e a protezione degli ambiti agricoli di margine;
- pulizia e ricucitura delle porzioni di tessuto marginale;
- la continuità degli spazi con gli ambiti adiacenti;
- il rispetto della attività agricola adiacente, prevedendo porzioni di aree a verde di rispetto entro le distanze previste dal regolamento di igiene locale.

PARAMETRO 10	ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DELLA VIABILITA'
--------------	--

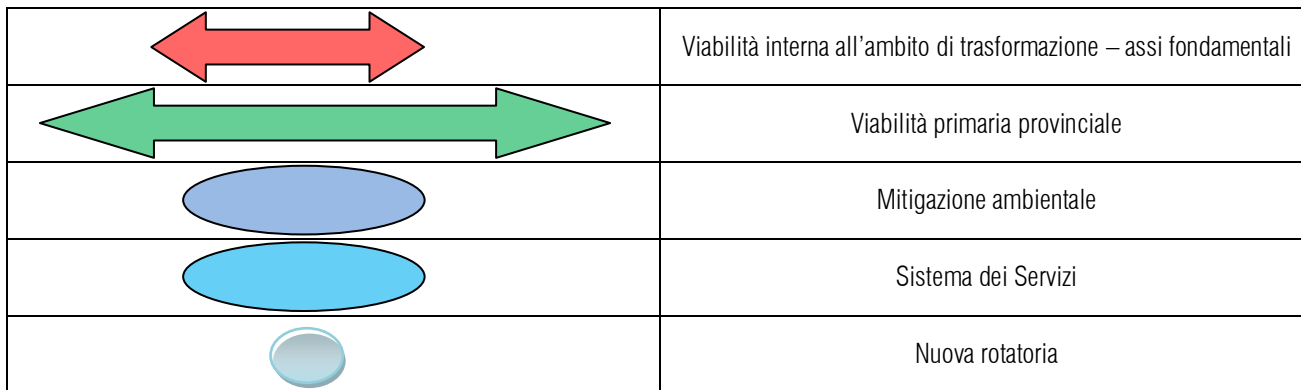
AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Razionalizzazione del sistema della mobilità	Creazione di accessi alle aree di trasformazione e a quelle di espansione che garantiscano un elevato grado di sicurezza e fluidità dei transiti Creazione di parcheggi nei pressi dei punti di maggiore afflusso turistico Creazione di percorsi ciclopedonali
B - Protezione delle risorse naturali	Creazione di fasce verdi lungo le direttrici per mitigare gli impatti

ELEMENTI DI CRITICITA'	
L'area è localizzata al margine esterno del tessuto urbanizzato, crea dunque continuità con l'esistente ambito consolidato. L'area presenta criticità viabilistiche in relazione alla connessione tra la viabilità interna e l'innesto su quella principale.	

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE	
Il progetto deve garantire accessi all'area che saranno realizzati secondo quanto previsto dal DdP. Tale previsione di rende necessaria per allontanare dalla sede primaria momenti di interferenza diretta del traffico derivato dall'insediamento. Pertanto il progetto deve prevedere accessi sicuri all'ambito, uno dal lato della Via per Milano e uno da quello relativo alla viabilità contigua all'ambito consolidato esistente (si veda immagine sotto riportata). Sono auspiccate soluzioni di mitigazione (come già richiamate in altri parametri ambientale) che comportino un minimizzazione dell'impatto della viabilità primaria ai futuri nuovi insediati. Ciò da realizzare, come più volte detto con barriere vegetali.	

SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI E DEI CARATTERI ARCHITETTONICI, ARTISTICI ED AMBIENTALI	
--	--

Creazione di fascia alberata lungo i margini a protezione delle aree agricole. Valorizzazione delle aree in attuazione con l'inserimento di progetti pubblici di qualità entro le aree previste dal DdP a "standard di qualità".	
---	--



	Viabilità interna all'ambito di trasformazione – assi fondamentali
	Viabilità primaria provinciale
	Mitigazione ambientale
	Sistema dei Servizi
	Nuova rotonda

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

SCHEDA DI DETTAGLIO

→ "B"

Denominazione

→ Ambito di trasformazione residenziale "ATr"

IDENTIFICATIVI DI DDP

Identificativi di struttura

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

IDENTIFICATIVO IN TAVOLA DDP

2

DATI GENERALI

Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato nord ovest rispetto al tessuto urbano consolidato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze del territorio consolidato del Comune, la scelta localizzativa ha permesso di evitare il fenomeno dello "sprawl insediativo", favorendo una politica evolutiva del tessuto urbanizzato coerente con le indicazioni fornite di tutela e di salvaguardia del territorio agricolo comunale.

L'area è inoltre immediatamente limitrofa a servizi comunali di primaria importanza e risulta facilmente accessibile per mezzo dei Via Europa e Via Michelangelo.



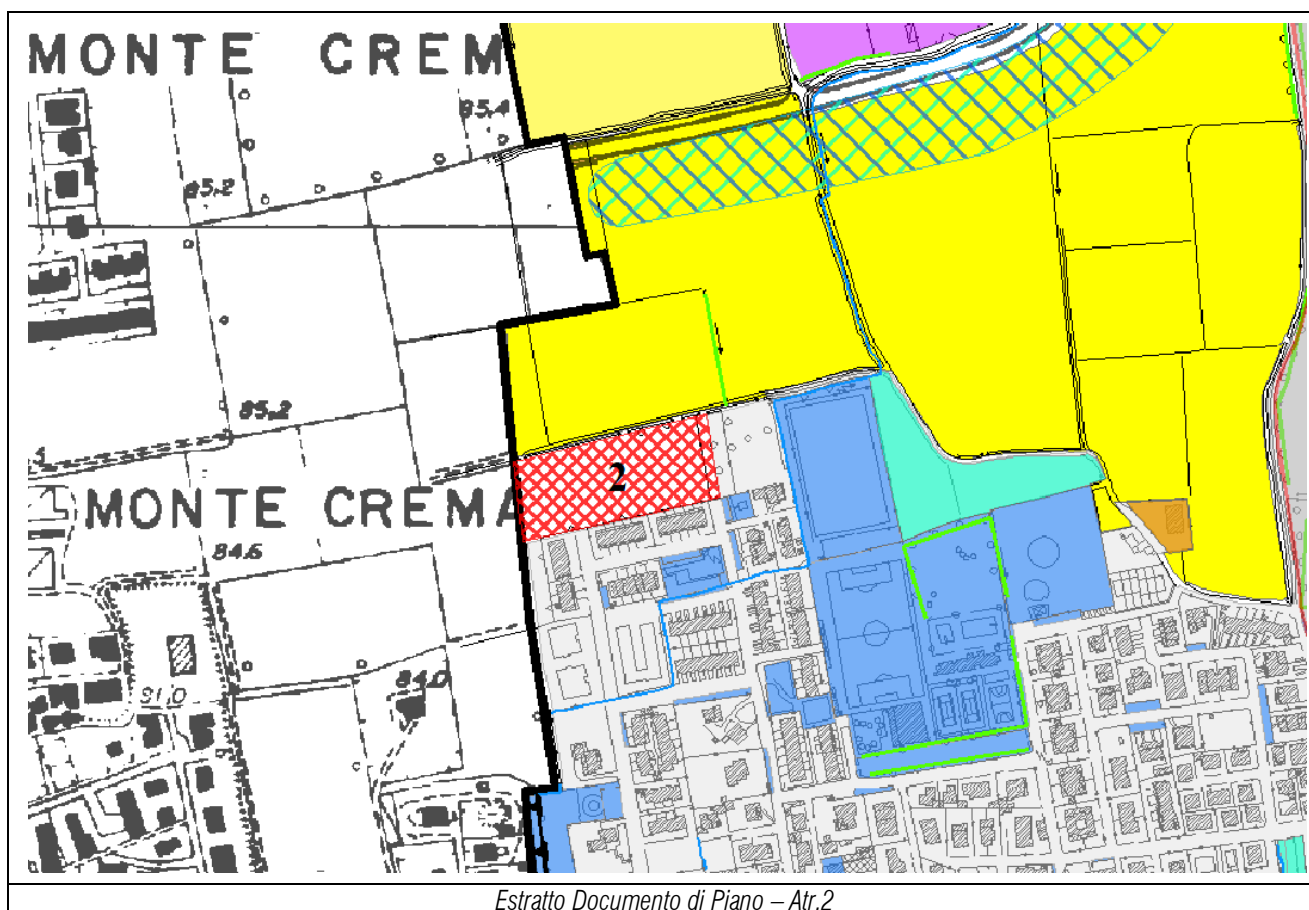
Localizzazione ambito di trasformazione residenziale – Atr.2

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.

L'intervento prevede le seguenti destinazioni: residenza, funzioni direzionali, attività commerciali di esercizio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature pubbliche.

L'area prevede la realizzazione di aree destinate a "standard di qualità", per funzioni di carattere pubblico e di ordine sovra locale.



PARAMETRI URBANISTICI

Indice di utilizzazione Territoriale (IT max)	IT max – 0,8 mc/mq
	IT min – 1,0 mc/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi massimo	28 mq/ab
Altezza massima (H)	m 9,50
Superficie drenante (Sd)	50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.
Rapporto di copertura max (Rc)	40% della Sf
Superficie arborata (Sa)	30% della Sd
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

PARAMETRI AMBIENTALI

I parametri ambientali, rappresentano la persecuzione degli obiettivi di sostenibilità previsti dalla VAS; i parametri che seguono sono l'approfondimento di quanto sopra descritto in riferimento al quadro generale del DdP e qui sono l'approfondimento delle componenti ambientali specifiche dell'ambito di riferimento per la costruzione delle azioni specifiche di mitigazione del livello esecutivo.



Ortofoto ambito di trasformazione residenziale 2

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione delle persone all'inquinamento.	Riduzione progressiva nel tempo delle concentrazioni di inquinanti atmosferici. Rispetto dei valori limite (attenzione/qualità) e progressivo raggiungimento dei valori obiettivo Raggiungimento e rispetto di determinati livelli di esposizione della popolazione alle singole realtà territoriali. Riduzione progressiva delle emissioni atmosferiche di SO ₂ , NO _x , COV.
B - Ridurre le emissioni sonore	Rispetto dei valori limite di emissione sonora
C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche nei confronti dell'inquinamento acustico	Adeguamento della rete di monitoraggio e controllo (distribuzione centraline, metodi e procedure di controllo su immissioni e concentrazioni, redazione di rapporti annuali). Attuazione di interventi locali in materia di prevenzione e risanamento (zonizzazione e piano di risanamento acustico). Adeguamento di strumenti e procedure di monitoraggio

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è localizzata al margine dell'urbanizzato consolidato, pertanto attualmente non presenta interferenze tra traffico veicolare locale e di attraversamento. La presenza di attività agricole nelle immediate vicinanze dell'ambito potrebbe portare a interferenze reciproche nelle emissioni di inquinanti con il traffico veicolare interno all'ambito stesso.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'implementazione del progetto dovrà attenersi alle normative in materia di inquinamento; pertanto dovrà produrre un documento di valutazione dello stesso. Qualora si renda necessario a seguito della valutazione sopra menzionata, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione attraverso la realizzazione di barriera vegetale arboreo/arbustiva, all'interno delle previste aree verdi pubbliche e/o private, da localizzare nelle adiacenze all'asse viario e/o alla verificata sorgente sonora". La barriera vegetale dovrà essere plurispecie e composta in modo equilibrato da specie a foglia persistente e a foglia non persistente, ma con rapido germogliamento primaverile; esse dovranno essere con diverso habitus vegetativo e colorazione al fine di ottenere una effetto di variazione estetica.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione al rischio idraulico.	Riduzione dei fenomeni di rischio e degrado provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati,...). Riduzione delle cause/sorgenti di rischio e degrado (nuova urbanizzazione in aree a rischio o sensibili, prelievi, scarichi al suolo e contaminazione in aree vulnerabili, manufatti in aree instabili o fasce fluviali, consumo e impermeabilizzazione eccessiva del suolo, estrazione di inerti,...).
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia prevenzione, risanamento e risparmio (protezione falde e pozzi, innovazione tecnologica, ecc.).
C - Ridurre o eliminare l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità delle risorse idriche sotterranee	Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento. Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità "ambientale" e "per specifica destinazione" delle acque sotterranee.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è attualmente parzialmente interessata da attività di agricole; dalle analisi effettuate la pressione sulla sfera del sottosuolo degli inquinanti non ha caratteri di rilievo. La criticità potrebbe derivare dalla trasformazione delle aree e dalle azioni di trasformazione.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'obiettivo fondamentale del piano è di ricondurre l'area ad un uso compatibile con l'intorno e con l'effetto di ricostruire i margini del tessuto. La previsione di DdP che interessa l'area in oggetto pertanto è quella di collocare l'area tra gli "ambiti di trasformazione urbana". In merito al parametro di riferimento, si sollecita interventi che non generino fonti di inquinamento e/o sostanze inquinanti e interventi che eventualmente riducano le concentrazioni a valori almeno pari ai valori di concentrazione limite accettabili. Si propone l'adozione di misure di controllo e verifica delle concentrazioni di inquinanti nelle acque di approvvigionamento passanti o limitrofe all'area in modo da produrre, nel caso, interventi diretti al rispetto e al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'acquifero.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Minimizzare l'impatto delle aree impermeabili	Ridurre le percentuali di aree impermeabili nelle attività di antropizzazione del suolo Ricondurre a un più idoneo utilizzo delle aree edificabili Riconvertire e trasformazione le aree degradate e/o dismesse al fine di ritrovare un miglioramento del rapporto tra le aree permeabili e quelle impermeabili
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia incentivazione di politiche di costruzione di aree a verde private orientate alla mitigazione degli effetti derivanti dalla impermeabilizzazione
C - Ridurre il consumo di suolo	Progressiva politica di riduzione degli indici di utilizzazione del suolo al fine di garantire un migliore rapporto tra costruito e non costruito.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area, attualmente interessata di una attività agricole, presenta un coefficiente di impermeabilizzazione molto basso, in relazione alla superficie complessiva; l'effettivo utilizzo della risorsa suolo per costruzioni è percentualmente poco rilevante, la previsione di trasformazione potrebbe generare un elevato grado di impermeabilizzazione che potrebbe causare anche ripercussione sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche e ruscellamenti di inquinanti verso acque superficiali.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'obiettivo fondamentale del piano di ricondurre l'area ad un uso che generi un effetto di ricostruzione del margine del tessuto; le azioni devono rappresentare un momento fondamentale per la ricostruzione dell'intero intorno, con ulteriori scopi di garanzia del rispetto dei parametri di permeabilità delle aree; Nello specifico si deve realizzare: • spazi aperti permeabili (aree a verde pubblico e privato, aree per la sosta realizzate con materiali e tecnologie filtranti), • garanzia di suolo permeabile in genere, entro le aree edificate e gli spazi privati; la compattazione dell'edificazione attraverso l'utilizzo di tipologie edilizie a corte chiusa e/o aperta e in linea, ma sempre con l'obiettivo di risparmio di risorsa suolo.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Ridurre l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità ecologica delle risorse idriche

Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità ("ambientale" e "per specifica destinazione") delle acque superficiali

C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche

Adeguamento degli strumenti e delle procedure di monitoraggio della qualità dei corpi idrici e controllo degli scarichi

ELEMENTI DI CRITICITA'

La presenza di possibili fattori inquinanti derivanti da sversamenti nel terreno sia superficiale che sotterraneo, alla luce della presenza nelle adiacenze dell'area della rete principale e secondaria di approvvigionamento idrico comunale, potrebbe risultare elemento di criticità.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Vista l'attività attualmente insediata si prevede, in merito al parametro di riferimento, il controllo delle possibili fonti di inquinamento e/o delle sostanze inquinanti e di verificarne possibili eventi che interessino o che abbiano interessato il sistema di approvvigionamento idrico.

Si prevede inoltre, in attuazione di quanto previsto dal "Piano regionale di tutela delle acque", nella fase di nuova edificazione dell'area di imporre l'installazione di contatori per ogni singola utenza e dei dispositivi tecnologici di risparmio più elementari, quali frangigetto e riduttori di flusso, etc.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Rete fognaria	Adeguamento della rete esistente alle nuove esigenze e alle variazioni climatiche in atto (concentrazioni e intensità delle precipitazioni) Manutenzione della rete esistente con interventi di riqualificazione e/o sostituzione delle porzioni della rete più vecchie o ammalorate Stabilizzazione e progressiva riduzione delle perdite relative al sistema Realizzazione di una sistema alternativo per il recapito di scarichi relativi alla attuazione di nuovi insediamenti
B - Acquedotto	Predisposizione di Piani di conservazione della risorsa Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Miglioramento del grado di interconnessione delle reti acquedottistiche e delle diverse fonti di approvvigionamento, perseguendo obiettivi di migliore affidabilità del servizio e di un uso sostenibile della risorsa Riduzione delle perdite sulle reti di adduzione Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
C - Rete gas	Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Realizzazione di una linea alternativa di distribuzione in relazione alla attuazione di nuovi insediamenti Realizzare preferibilmente reti a maglia chiusa per ridurre al massimo i cali di pressione dovuti ai prelievi nell'attuazione dei nuovi insediamenti

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area attualmente per la tipologia degli insediamenti in essere non presenta particolari necessità di servizio relativamente all'utilizzo delle reti così come indicate in questa sezione.

La previsione di DdP che classifica l'area quale "ambito di trasformazione", rende più sensibile l'area alle problematiche di sistema delle reti tecnologiche, andando a caricare reti esistenti di nuovi insediamenti.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Minimizzare la quantità e il costo ambientale dei beni consumati e dei rifiuti prodotti	Minimizzazione della produzione di rifiuti (riduzione dei consumi di prodotti usa e getta e ad alto contenuto di imballaggio)
B - Aumentare il riuso – recupero e migliorare il trattamento	Aumento della raccolta differenziata di RSU Aumento dell'utilizzo degli scarti e residui dell'attività di demolizione
D - Minimizzare uso di fonti fossili	Aumento dell'utilizzo di fonti rinnovabili in sostituzione delle fonti fossili Miglioramento dell'efficienza nel consumo energetico Contenimento e/o riduzione dei consumi energetici

ELEMENTI DI CRITICITA'

La trasformazione dell'area in un ambito residenziale comporta un aumento di carico urbanistico e pertanto un crescita della produzione di rifiuti e dei consumo energetico.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricevente esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Aumento della capacità insediativa e dell'offerta sociale	Aumento dell'offerta edilizia orientata alla riduzione del peso economico Recupero delle aree degradate, dismesse e di frangia Controllo dell'attività edilizia attraverso norme di gestione della fase attuativa
B - Innalzamento della qualità urbana e controllo dello sviluppo	Indicazioni sulla progettazione edilizia attraverso norme di qualità e decoro (tipologie, materiali, elementi architettonici, colore...) Riqualificazione in senso ambientale del tessuto edilizio e degli spazi collettivi Creazione e qualificazione delle aree verdi, dei servizi pubblici per il gioco e per lo sport e degli spazi pubblici in genere
C - Qualità sociale	Promozione della commistione di funzioni e gruppi sociali nel tessuto urbano

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area è localizzata in continuità e contiguità con il tessuto abitato del comune di Vaiano Cremasco.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Il progetto deve garantire una qualità estetico - architettonica che crei un corretto inserimento e dialogo con il tessuto edilizio del tessuto esistente; la tipologia edilizia in quest'area dovrà essere a basso impatto sulla risorsa suolo, oppure in linea; gli elementi architettonici e i materiali dovranno confrontarsi con la produzione edilizia dell'intorno.

La continuità del prodotto edilizio dovrà realizzarsi non secondo processi di ricostruzione filologica del tessuto esistente, ma confrontarsi con esso per produrre un edilizia "nuova", ma contestualizzata.

La costruzione degli spazi aperti siano essi pubblici che privati dovranno realizzare una continuità fisica tra i tessuti.

Nello specifico si deve realizzare:

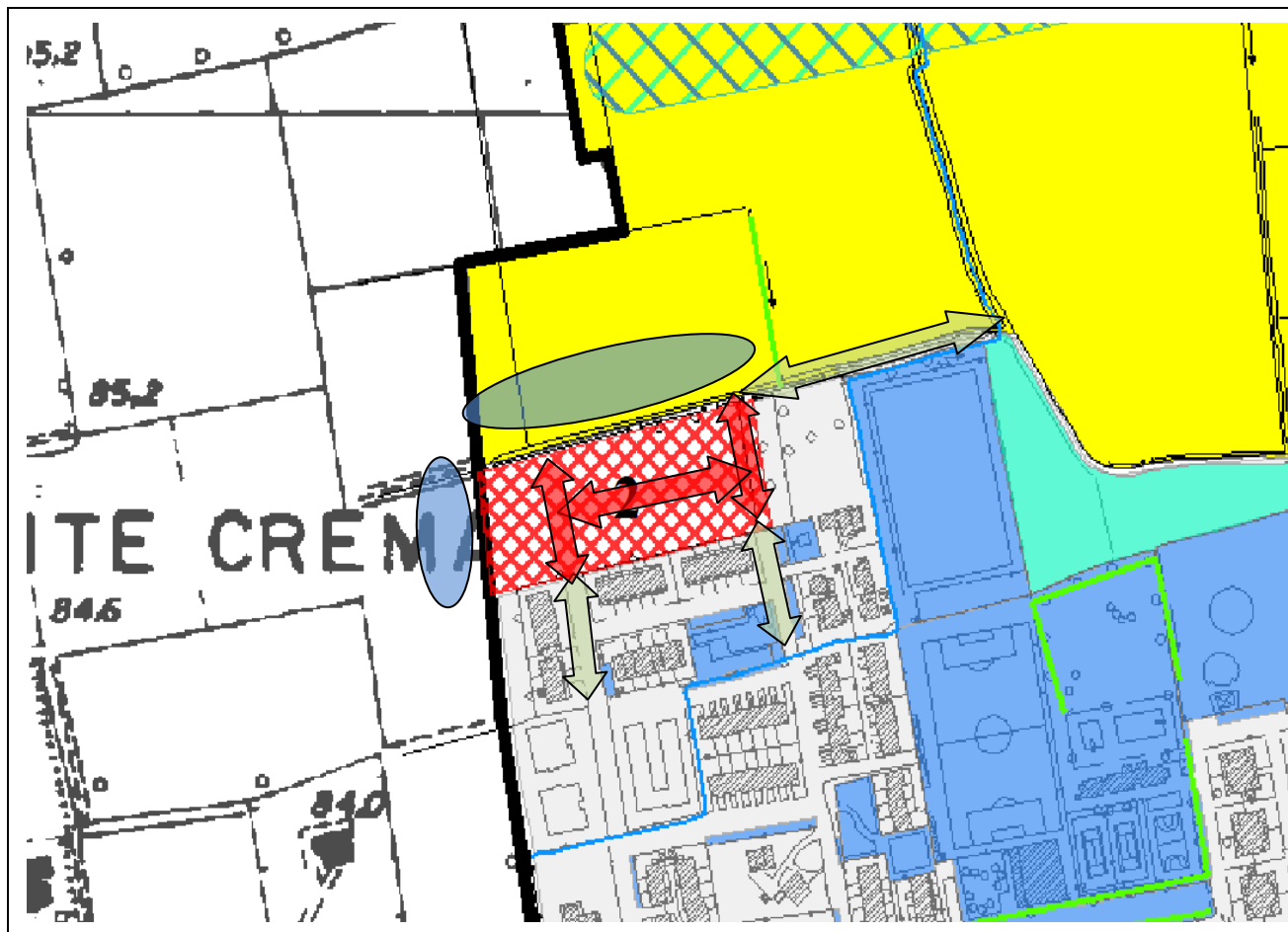
- spazi pubblici aperti a verde verso nelle zone adiacenti e a protezione degli ambiti agricoli di margine;
- pulizia e ricucitura delle porzioni di tessuto marginale;
- la continuità degli spazi con gli ambiti adiacenti;
- il rispetto della attività agricola adiacente, prevedendo porzioni di aree a verde di rispetto entro le distanze previste dal regolamento di igiene locale.

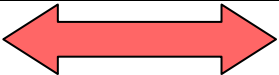
AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Razionalizzazione del sistema della mobilità	Creazione di accessi alle aree di trasformazione e a quelle di espansione che garantiscano un elevato grado di sicurezza e fluidità dei transiti Creazione di parcheggi nei pressi dei punti di maggiore afflusso turistico Creazione di percorsi ciclopedonali
B - Protezione delle risorse naturali	Creazione di fasce verdi lungo le direttrici per mitigare gli impatti

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è localizzata al margine dell'urbanizzato esistente e non presenta rilevanti assi viari di attraversamento ma insiste su di una viabilità secondaria rappresentata da Via Europa e Via Michelangelo. L'area presenta pertanto elementi di criticità in relazione alla connessione tra la viabilità interna e l'innesto su quella principale.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
Il progetto deve garantire accessi all'area che saranno realizzati secondo quanto previsto dal DdP. Pertanto il progetto deve prevedere accessi sicuri all'ambito, uno dal lato della Via Europa e uno da quello relativo a Via Michelangelo (si veda immagine sotto riportata). Sono auspiccate soluzioni di mitigazione (come già richiamate in altri parametri ambientale) che comportino un minimizzazione dell'impatto della viabilità primaria ai futuri nuovi insediati. Ciò da realizzare, come più volte detto con barriere vegetali.

Creazione di fascia alberata lungo i margini a protezione delle aree agricole. Valorizzazione delle aree in attuazione con l'inserimento di progetti pubblici di qualità entro le aree previste dal DdP a "standard di qualità".



	Interconnessione alla viabilità locale esistente
	Viabilità interna all'ambito di trasformazione – assi fondamentali
	Mitigazione ambientale

3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

SCHEDA DI DETTAGLIO

→ "B"

Denominazione

→ Ambito di trasformazione commerciale "ATc"

IDENTIFICATIVI DI DDP

Identificativi di struttura

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

IDENTIFICATIVO IN TAVOLA DDP

3

DATI GENERALI

Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato a nord rispetto al tessuto urbanizzato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze della Strada Statale 415 Paullese all'incrocio con Via per Milano in un'area dotata quindi di una elevata accessibilità viabilistica anche a livello sovra locale.



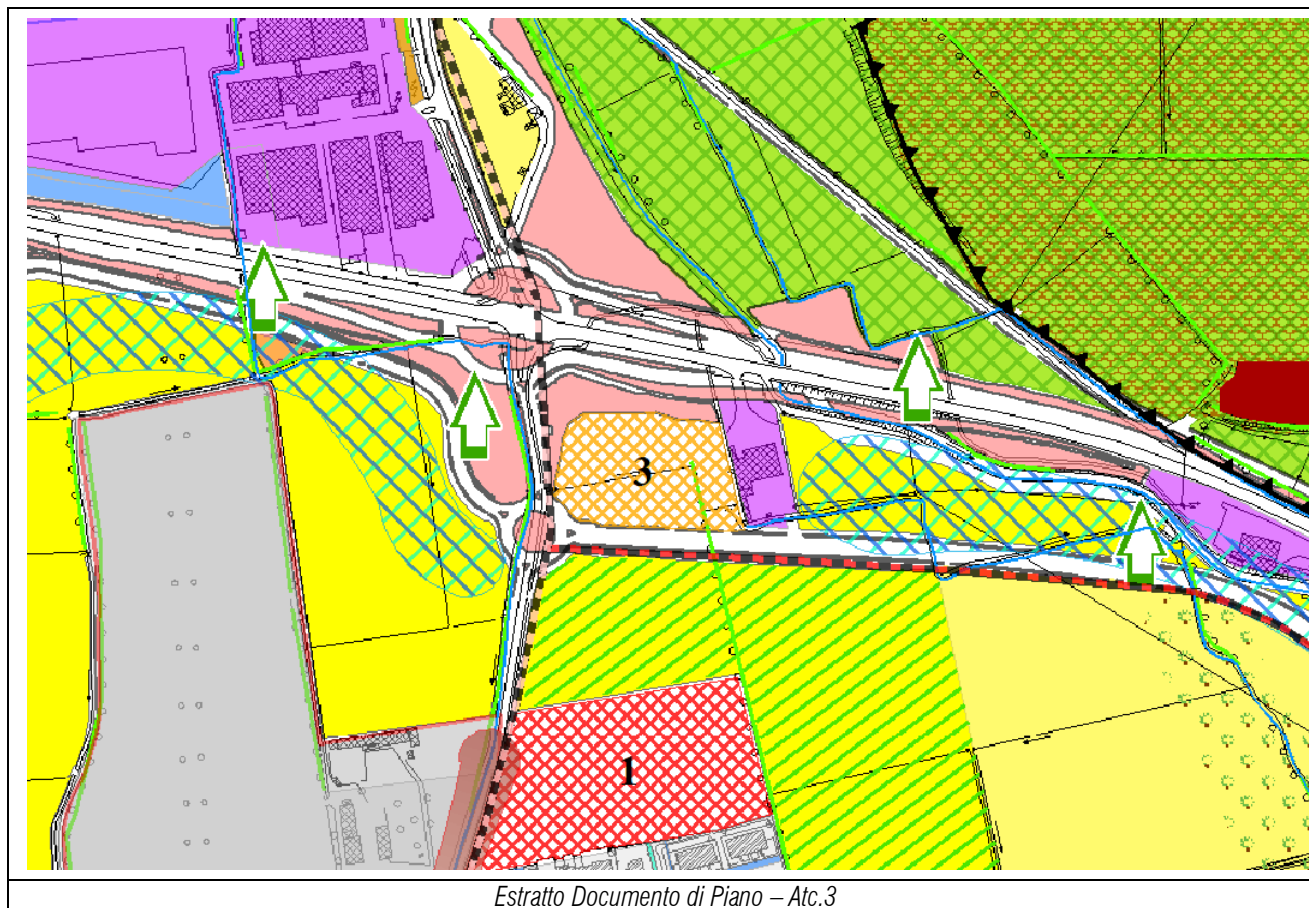
Localizzazione ambito di trasformazione residenziale – Atc.3

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente commerciale.

L'intervento prevede le seguenti destinazioni: commerciale in genere (ai sensi della normativa vigente per il commercio).

L'area prevede la realizzazione di aree destinate a "standard di qualità", per funzioni di carattere pubblico e di ordine sovra locale.



PARAMETRI URBANISTICI	
Indice di utilizzazione Territoriale (IT max)	0,50 mq/mq di SLP
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	50% della SLP
Contributo al sistema dei servizi massimo	100% della SLP
Altezza massima (H)	m 11,50
Superficie drenante (Sd)	30% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.
Rapporto di copertura max (Rc)	35% della Sf
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

I parametri ambientali, rappresentano la persecuzione degli obiettivi di sostenibilità previsti dalla VAS; i parametri che seguono sono l'approfondimento di quanto sopra descritto in riferimento al quadro generale del DdP e qui sono l'approfondimento delle componenti ambientali specifiche dell'ambito di riferimento per la costruzione delle azioni specifiche di mitigazione del livello esecutivo.



Ortofoto ambito di trasformazione commerciale 3

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione delle persone all'inquinamento.	Riduzione progressiva nel tempo delle concentrazioni di inquinanti atmosferici. Rispetto dei valori limite (attenzione/qualità) e progressivo raggiungimento dei valori obiettivo Raggiungimento e rispetto di determinati livelli di esposizione della popolazione alle singole realtà territoriali. Riduzione progressiva delle emissioni atmosferiche di SO ₂ , NO _x , COV.
B - Ridurre le emissioni sonore	Rispetto dei valori limite di emissione sonora
C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche nei confronti dell'inquinamento acustico	Adeguamento della rete di monitoraggio e controllo (distribuzione centraline, metodi e procedure di controllo su immissioni e concentrazioni, redazione di rapporti annuali). Attuazione di interventi locali in materia di prevenzione e risanamento (zonizzazione e piano di risanamento acustico). Adeguamento di strumenti e procedure di monitoraggio

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è situata ai margini della zona agricola delimitata a nord dalla S.S. 415 Paullese; si tratta pertanto di una zona soggetta a inquinamento acustico e/o atmosferico. E' bene quindi definire già in fase di progettazione alcune misure compensative atte ad evitare i suddetti rischi potenzialmente prevedibili in futuro. Inoltre la presenza di attività agricole nelle immediate vicinanze dell'ambito potrebbe portare a interferenze reciproche nelle emissioni di inquinanti.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'implementazione del progetto dovrà attenersi alle normative in materia di inquinamento; pertanto dovrà produrre un documento di valutazione dello stesso. Qualora si renda necessario a seguito della valutazione sopra menzionata, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione attraverso la realizzazione di barriera vegetale arboreo/arbustiva, all'interno delle previste aree verdi pubbliche e/o private, da localizzare nelle adiacenze all'asse viario e/o alla verificata sorgente sonora". La barriera vegetale dovrà essere plurispecie e composta in modo equilibrato da specie a foglia persistente e a foglia non persistente, ma con rapido germogliamento primaverile; esse dovranno essere con diverso habitus vegetativo e colorazione al fine di ottenere una effetto di variazione estetica.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione al rischio idraulico.	Riduzione dei fenomeni di rischio e degrado provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati,...). Riduzione delle cause/sorgenti di rischio e degrado (nuova urbanizzazione in aree a rischio o sensibili, prelievi, scarichi al suolo e contaminazione in aree vulnerabili, manufatti in aree instabili o fasce fluviali, consumo e impermeabilizzazione eccessiva del suolo, estrazione di inerti,...).
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia prevenzione, risanamento e risparmio (protezione falde e pozzi, innovazione tecnologica, ecc.).
C - Ridurre o eliminare l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità delle risorse idriche sotterranee	Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento. Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità "ambientale" e "per specifica destinazione" delle acque sotterranee.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è attualmente parzialmente interessata da attività di agricole; dalle analisi effettuate la pressione sulla sfera del sottosuolo degli inquinanti non ha caratteri di rilievo. La criticità potrebbe derivare dalla trasformazione delle aree e dalle azioni di trasformazione.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
La previsione di DdP che interessa l'area in oggetto pertanto è quella di collocare l'area tra gli "ambiti di trasformazione urbana". In merito al parametro di riferimento, si sollecita interventi che non generino fonti di inquinamento e/o sostanze inquinanti e interventi che eventualmente riducano le concentrazioni a valori almeno pari ai valori di concentrazione limite accettabili. Si propone l'adozione di misure di controllo e verifica delle concentrazioni di inquinanti nelle acque di approvvigionamento passanti o limitrofe all'area in modo da produrre, nel caso, interventi diretti al rispetto e al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'acquifero.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Minimizzare l'impatto delle aree impermeabili	Ridurre le percentuali di aree impermeabili nelle attività di antropizzazione del suolo Ricondurre a un più idoneo utilizzo delle aree edificabili Riconvertire e trasformazione le aree degradate e/o dismesse al fine di ritrovare un miglioramento del rapporto tra le aree permeabili e quelle impermeabili
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia incentivazione di politiche di costruzione di aree a verde private orientate alla mitigazione degli effetti derivanti dalla impermeabilizzazione
C - Ridurre il consumo di suolo	Progressiva politica di riduzione degli indici di utilizzazione del suolo al fine di garantire un migliore rapporto tra costruito e non costruito.

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area, attualmente interessata da una attività agricola, presenta un coefficiente di impermeabilizzazione molto basso, in relazione alla superficie complessiva; l'effettivo utilizzo della risorsa suolo per costruzioni è percentualmente poco rilevante, la previsione di trasformazione potrebbe generare un elevato grado di impermeabilizzazione che potrebbe causare anche ripercussione sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche e ruscellamenti di inquinanti verso acque superficiali.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'obiettivo fondamentale del piano di ricondurre l'area ad un uso che generi un effetto di ricostruzione del margine del tessuto; le azioni devono rappresentare un momento fondamentale per la ricostruzione dell'intero intorno, con ulteriori scopi di garanzia del rispetto dei parametri di permeabilità delle aree; Nello specifico si deve realizzare: • spazi aperti permeabili (aree a verde pubblico e privato, aree per la sosta realizzate con materiali e tecnologie filtranti), • garanzia di suolo permeabile in genere, entro le aree edificate e gli spazi privati; la compattazione dell'edificazione attraverso l'utilizzo di tipologie edilizie a corte chiusa e/o aperta e in linea, ma sempre con l'obiettivo di risparmio di risorsa suolo.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Ridurre l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità ecologica delle risorse idriche

Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità ("ambientale" e "per specifica destinazione") delle acque superficiali

C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche

Adeguamento degli strumenti e delle procedure di monitoraggio della qualità dei corpi idrici e controllo degli scarichi

ELEMENTI DI CRITICITA'

La presenza di possibili fattori inquinanti derivanti da sversamenti nel terreno sia superficiale che sotterraneo, alla luce della presenza nelle adiacenze dell'area della rete principale e secondaria di approvvigionamento idrico comunale, potrebbe risultare elemento di criticità.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Vista l'attività attualmente insediata si prevede, in merito al parametro di riferimento, il controllo delle possibili fonti di inquinamento e/o delle sostanze inquinanti e di verificarne possibili eventi che interessino o che abbiano interessato il sistema di approvvigionamento idrico.

Si prevede inoltre, in attuazione di quanto previsto dal "Piano regionale di tutela delle acque", nella fase di nuova edificazione dell'area di imporre l'istallazione di contatori per ogni singola utenza e dei dispositivi tecnologici di risparmio più elementari, quali frangigetto e riduttori di flusso, etc.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Rete fognaria	Adeguamento della rete esistente alle nuove esigenze e alle variazioni climatiche in atto (concentrazioni e intensità delle precipitazioni) Manutenzione della rete esistente con interventi di riqualificazione e/o sostituzione delle porzioni della rete più vecchie o ammalorate Stabilizzazione e progressiva riduzione delle perdite relative al sistema Realizzazione di una sistema alternativo per il recapito di scarichi relativi alla attuazione di nuovi insediamenti
B - Acquedotto	Predisposizione di Piani di conservazione della risorsa Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Miglioramento del grado di interconnessione delle reti acquedottistiche e delle diverse fonti di approvvigionamento, perseguendo obiettivi di migliore affidabilità del servizio e di un uso sostenibile della risorsa Riduzione delle perdite sulle reti di adduzione Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
C - Rete gas	Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Realizzazione di una linea alternativa di distribuzione in relazione alla attuazione di nuovi insediamenti Realizzare preferibilmente reti a maglia chiusa per ridurre al massimo i cali di pressione dovuti ai prelievi nell'attuazione dei nuovi insediamenti

ELEMENTI DI CRITICITA'

La previsione di DdP che classifica l'area quale "ambito di trasformazione", rende più sensibile l'area alle problematiche di sistema delle reti tecnologiche, andando a caricare reti esistenti di nuovi insediamenti.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Minimizzare la quantità e il costo ambientale dei beni consumati e dei rifiuti prodotti	Minimizzazione della produzione di rifiuti (riduzione dei consumi di prodotti usa e getta e ad alto contenuto di imballaggio)
B - Aumentare il riuso – recupero e migliorare il trattamento	Aumento della raccolta differenziata di RSU Aumento dell'utilizzo degli scarti e residui dell'attività di demolizione
D - Minimizzare uso di fonti fossili	Aumento dell'utilizzo di fonti rinnovabili in sostituzione delle fonti fossili Miglioramento dell'efficienza nel consumo energetico Contenimento e/o riduzione dei consumi energetici

ELEMENTI DI CRITICITA'

La trasformazione dell'area in un ambito commerciale comporta un aumento della produzione di rifiuti e dei consumi energetici.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente. In caso di deficienza della rete dovranno esser concordati con l'U.T.C. i modi per la realizzazione della rete. Attenzione dovrà essere posta sulla presenza, seppur positiva nell'ottica del collegamento complessivo, della rete fognaria comunale all'interno dell'ambito.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7", in relazione alla realizzazione degli allacci civili alla rete acquedottistica.

Dovrà essere verificata la possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Aumento della capacità insediativa e dell'offerta sociale	Aumento dell'offerta edilizia orientata alla riduzione del peso economico Recupero delle aree degradate, dismesse e di frangia Controllo dell'attività edilizia attraverso norme di gestione della fase attuativa
B - Innalzamento della qualità urbana e controllo dello sviluppo	Indicazioni sulla progettazione edilizia attraverso norme di qualità e decoro (tipologie, materiali, elementi architettonici, colore...) Riqualificazione in senso ambientale del tessuto edilizio e degli spazi collettivi Creazione e qualificazione delle aree verdi, dei servizi pubblici per il gioco e per lo sport e degli spazi pubblici in genere
C - Qualità sociale	Promozione della commistione di funzioni e gruppi sociali nel tessuto urbano

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area è localizzata esternamente al tessuto urbano e confina a nord con la viabilità strategica (asse della Paullese).

La sua edificazione comporta un nuovo e rilevante carico urbanistico nell'area; la sensibilità dell'intervento deriva dalla presenza di elementi e caratteri di rilevante valore ambientale nelle adiacenze.

L'intervento, per la sua consistenza territoriale, rappresenta un momento di fragilità per costruzione di un ambito che coerentemente si inserisca nel tessuto edilizio e/o agricolo adiacente.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Il progetto deve garantire una qualità estetico - architettonica che crei un corretto inserimento e dialogo con il contesto in cui si inserisce.

In fase attuativa sarà necessario prevedere una corretta programmazione dei nuovi insediamenti produttivi, evitando la formazione di aree intercluse e progettando le nuove previsioni secondo criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli

Si dovrà porre attenzione alla realizzazione di spazi aperti, all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture, di filtro e mitigazione degli impatti derivanti dalla circonvallazione esistente.

Nello specifico si deve realizzare:

- spazi pubblici aperti a verde verso nelle zone adiacenti e a protezione degli ambiti agricoli di margine;
- pulizia e ricucitura delle porzioni di tessuto marginale;
- la continuità degli spazi con gli ambiti adiacenti;
- il rispetto della attività agricola adiacente, prevedendo porzioni di aree a verde di rispetto entro le distanze previste dal regolamento di igiene locale.

PARAMETRO 10	ADEGUATEZZA DEL SISTEMA DELLA VIABILITA'
--------------	--

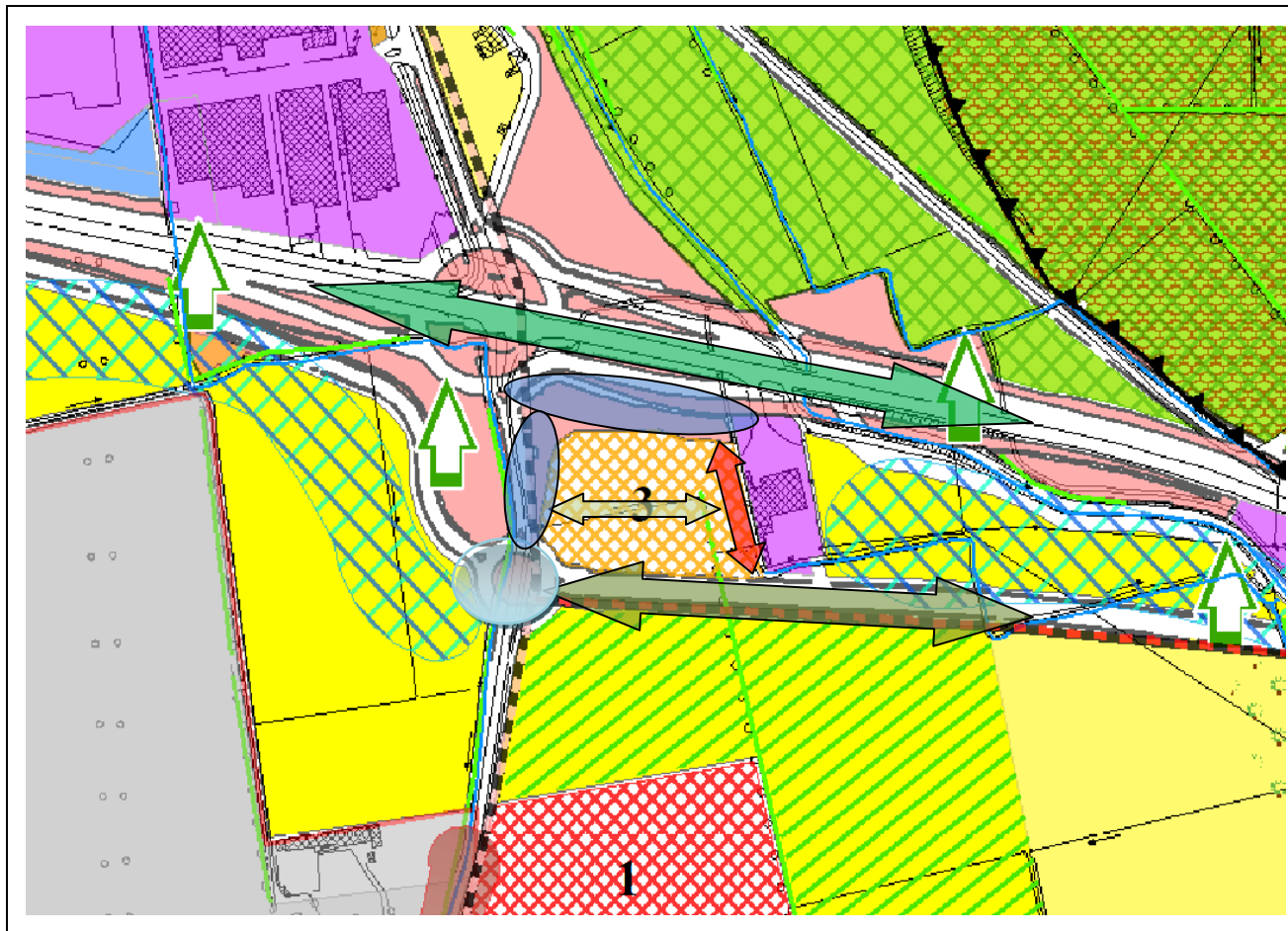
AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Razionalizzazione del sistema della mobilità	Creazione di accessi alle aree di trasformazione e a quelle di espansione che garantiscano un elevato grado di sicurezza e fluidità dei transiti Creazione di parcheggi nei pressi dei punti di maggiore afflusso turistico Creazione di percorsi ciclopedonali
B - Protezione delle risorse naturali	Creazione di fasce verdi lungo le direttrici per mitigare gli impatti

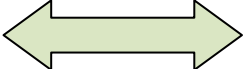
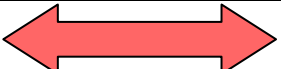
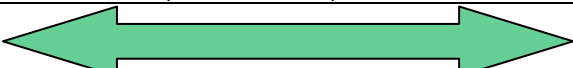
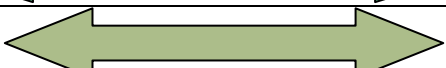
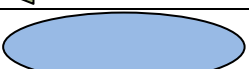
ELEMENTI DI CRITICITA'	
L'area è localizzata in prossimità di Via per Milano, che rappresenta la naturale continuità dell'asse di interesse sovracomunale rappresentato dalla S.S.415 Paullese; un ulteriore elemento di accessibilità è dato dalla viabilità di progetto che andrà ad interessare l'area stessa. L'area non presenta pertanto rilevanti criticità di servizio relativo alla vicinanza di un asse primario della viabilità; essa però presenta un elemento di criticità in relazione alla connessione tra la viabilità interna e l'innesto su quella principale.	

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE	
Il progetto deve garantire accessi all'area che saranno realizzati secondo quanto previsto dal DdP. Tale previsione di rende necessaria per allontanare dalla sede primaria momenti di interferenza diretta del traffico derivato dall'insediamento. Pertanto il progetto deve prevedere accessi sicuri all'ambito, uno dal lato della Via per Milano e uno da quello relativo alla viabilità di progetto (si veda immagine sotto riportata). Sono auspiccate soluzioni di mitigazione (come già richiamate in altri parametri ambientale) che comportino un minimizzazione dell'impatto della viabilità primaria ai futuri nuovi insediati. Ciò da realizzare, come più volte detto con barriere vegetali.	

SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI E DEI CARATTERI ARCHITETTONICI, ARTISTICI ED AMBIENTALI	
--	--

Creazione di fascia alberata lungo i margini a protezione delle aree agricole. Valorizzazione delle aree in attuazione con l'inserimento di progetti pubblici di qualità entro le aree previste dal DdP a "standard di qualità".	
---	--



	Interconnessione alla viabilità locale esistente
	Viabilità interna all'ambito di trasformazione – assi fondamentali
	Viabilità primaria provinciale
	Viabilità di progetto
	Mitigazione ambientale
	Nuova rotatoria

4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

SCHEDA DI DETTAGLIO

Denominazione

→ "A"

→ Ambito di trasformazione industriale "ATi"

IDENTIFICATIVI DI DDP

Identificativi di struttura

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

IDENTIFICATIVO IN TAVOLA DDP

4

DATI GENERALI

Localizzazione e caratteri dell'ambito

L'ambito oggetto della presente scheda è situato al margine est del territorio comunale, lungo la S.S. 415 Paullese, in continuità con l'ambito produttivo esistente.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio idonea alla trasformazione di tipologia industriale, essendo in adiacenza ad un'area industriale di recente formazione e, così, configurandosi come completamento della stessa a soddisfare le esigenze.

La sua localizzazione garantisce anche la accessibilità al sistema della viabilità sovra locale.

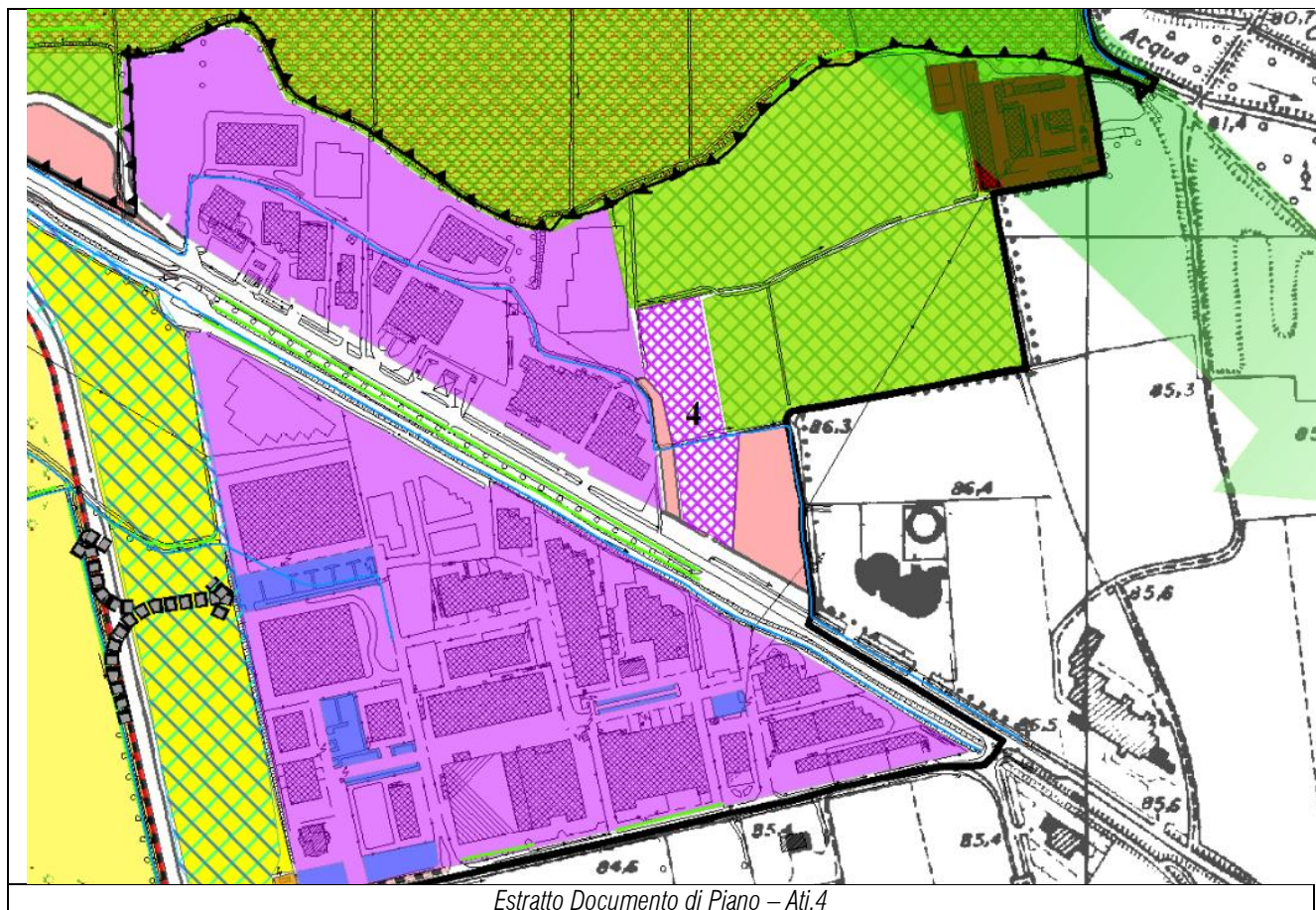


Localizzazione ambito di trasformazione industriale – Ati.4

Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente industriale.

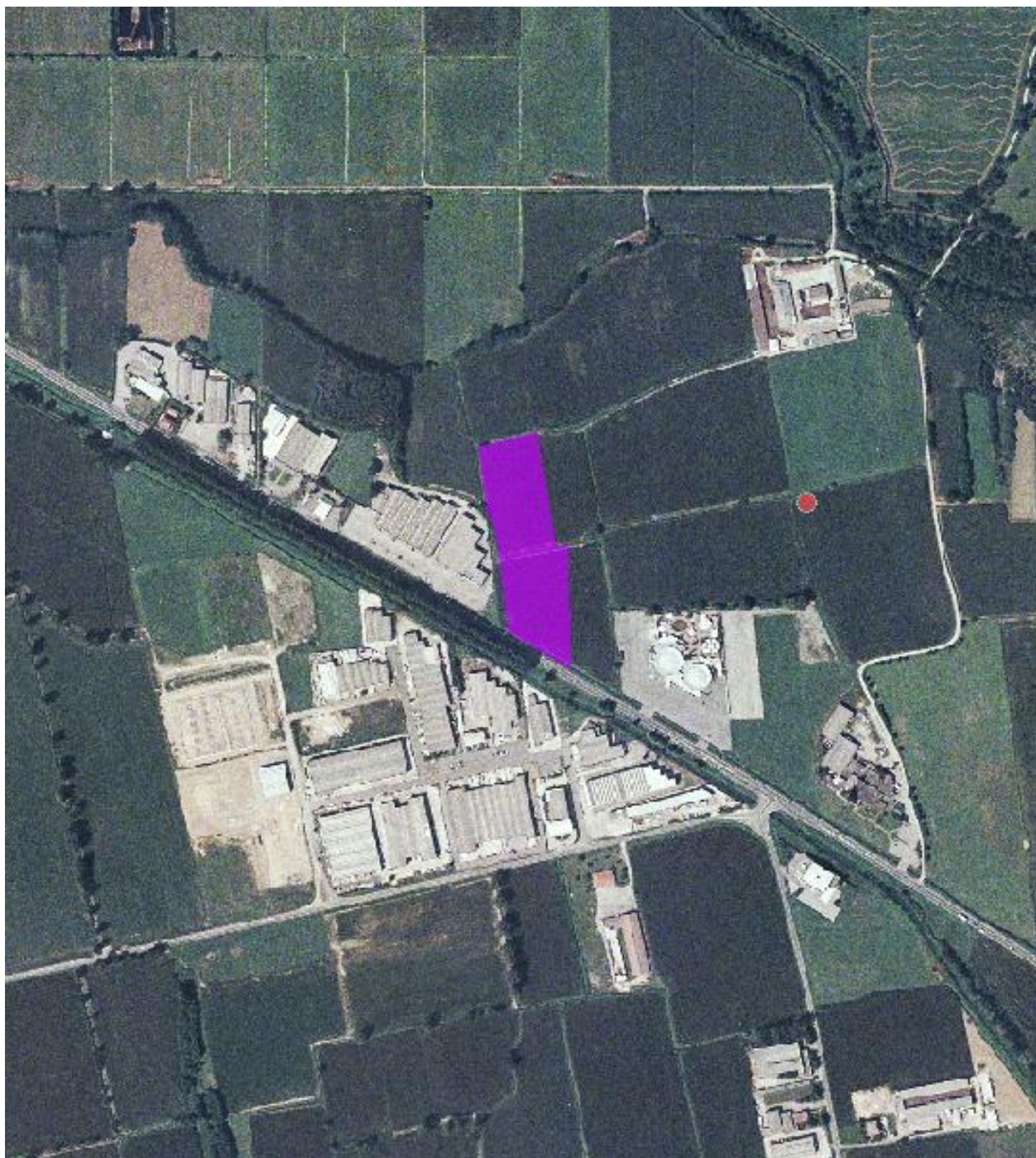
L'intervento prevede le seguenti destinazioni: artigianato ed industria, funzioni direzionali, attrezzature pubbliche.



Estratto Documento di Piano – Ati.4

PARAMETRI URBANISTICI	
Indice di utilizzazione Territoriale	IT max – 0,6 mq/mq IT min – 0,7 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	20% della ST
Contributo al sistema dei servizi massimo	30% della ST
Altezza massima (H)	m 12,00
Superficie drenante (Sd)	30% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.
Rapporto di copertura max (Rc)	60% della Sf
Superficie arborata (Sa)	15% della Sd
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

I parametri ambientali, rappresentano la persecuzione degli obiettivi di sostenibilità previsti dalla VAS; i parametri che seguono sono l'approfondimento di quanto sopra descritto in riferimento al quadro generale del DdP e qui sono l'approfondimento delle componenti ambientali specifiche dell'ambito di riferimento per la costruzione delle azioni specifiche di mitigazione del livello esecutivo. Laddove il parametro non sia presente nella scheda, non sono previsti impatti negativi e criticità.



Ortofoto ambito di trasformazione industriale 4

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Riduzione generalizzata delle emissioni e della esposizione delle persone all'inquinamento elettromagnetico

Garantire il rispetto dei valori limite e favorire il raggiungimento dei valori di qualità stabiliti dalla normativa e ridurre l'esposizione nelle situazioni considerate più critiche.

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area non è attualmente servita da linee per la distribuzione dell'energia elettrica specifiche per l'insediamento; essa è attraversata da linee di alta tensione e di media tensione aeree.

La realizzazione dell'intervento comporterà la necessità di assicurare l'approvvigionamento di energia elettrica agli stabilimenti che si insedieranno nel nuovo comparto produttivo; la modifica delle linee esistenti comporta l'insorgenza sul territorio di fasce di rispetto per limitare l'esposizione alle radiazioni elettromagnetiche; ponendosi nel caso peggiore (conduttori nudi doppia terna MT, altezza del conduttore più basso da terra nel punto centrale della catenaria generata tra due sostegni pari a circa 7,00 metri, altezza del punto di attacco del conduttore più basso rispetto al piano di campagna di 10,20 metri) e nell'ipotesi che la corrente sia pari a 160 A (in accordo con quanto dettato dall'art. 13 della Direttiva applicativa della Lr. 30/2000), i valori di induzione magnetica misurati sperimentalmente su una parete verticale parallela alla linea permettono di individuare le seguenti fasce di rispetto:

- fascia di 18 metri per ciascun lato dei conduttori (emissioni superiori a $0,5 \mu\text{T}$);
- fascia compresa tra 18 e 28 metri di ampiezza per ciascun lato dei conduttori (emissioni comprese tra $0,2$ e $0,5 \mu\text{T}$).

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Come evidenziato nell'analisi dello stato di fatto è attualmente presente una linea elettrica che permette l'alimentazione dell'area; lo stato attuale dei servizi elettrici dovrà prevedere opere di modifica e di mitigazione degli aspetti di inquinamento elettromagnetico.

Viste la presenza di linea MT si propone di prevedere l'interramento delle linee MT esistenti e delle nuove che andranno ad alimentare l'insediamento, evitando in tal modo l'insorgenza delle fasce di rispetto descritte precedentemente.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Ridurre o eliminare l'esposizione delle persone all'inquinamento	Riduzione progressiva nel tempo delle concentrazioni di inquinanti atmosferici Riduzione progressiva delle emissioni atmosferiche di SO ₂ , NO _x , COV
B - Ridurre le emissioni sonore	Rispetto dei valori limite di emissione sonora

ELEMENTI DI CRITICITA'

La realizzazione di nuove aree produttive comporta un inquinamento acustico certo a breve termine (fase di cantiere per la realizzazione di capannoni, piazzali, ecc.) e probabile a medio-lungo termine (fase di esercizio degli stabilimenti industriali); nel secondo caso molto dipende dal tipo di attività che si insediano nell'area industriale e dai livelli di emissione sonora che caratterizzano i procedimenti produttivi.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Premesso che l'area di trasformazione deve essere ancora dettagliatamente pianificata, si dispone comunque che sia sempre garantito il rispetto dei limiti di emissione sonora degli impianti fissato dalla legge, anche promuovendo l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi.

Si dispone inoltre che le attività maggiormente rumorose siano concentrate all'interno del comparto, localizzando nelle aree marginali le attività con emissioni acustiche più limitate.

Tutti i ricettori che dovessero essere localizzati in aree a breve distanza (fino a 200) e fossero inseriti dalla classificazione acustica comunale in aree di Classe III (Aree di tipo misto), con limite diurno previsto dalla normativa vigente pari a 60 dBA e limite notturno pari a 50 dBA, dovranno essere presi in considerazione in fase attuativa e verificata il livello di rumore presente.

Si dispone quindi che, se verificato il superamento del limite previsto per tali classi, in fase di attuazione degli interventi sia prevista la realizzazione di barriere fonoassorbenti in prossimità dei singoli ricettori, opportunamente localizzate e dimensionate (sviluppo, altezza, spessore, modalità di realizzazione e tipologia dei materiali impiegati), in grado di garantire il rispetto dei limiti della classe III.

Si dispone infine che, una volta attivati gli insediamenti produttivi, siano predisposte campagne di monitoraggio del clima acustico all'interno dell'ambito produttivo e nelle zone limitrofe, al fine di verificare nel tempo il rispetto dei limiti imposti dalle normative vigenti e dalla zonizzazione acustica comunale.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre o eliminare l'esposizione della popolazione al rischio idraulico	Riduzione dell'esposizione della popolazione al rischio idraulico e al dissesto ambientale (territorio interessato da fenomeni di esondazione e/o ristagno idrico) Riduzione del consumo di inerti pregiati e non Riduzione dei fenomeni di rischio e degrado provocati da attività umane (aree degradate, siti contaminati,...) Riduzione delle cause/sorgenti di rischio e degrado (nuova urbanizzazione in aree a rischio o sensibili, prelievi, scarichi al suolo e contaminazione in aree vulnerabili, manufatti in aree instabili o fasce fluviali, consumo e impermeabilizzazione eccessiva del suolo, estrazione di inerti,...)
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Attuazione di interventi locali in materia prevenzione, risanamento e risparmio (protezione falde e pozzi, innovazione tecnologica, ecc.)
C - Ridurre o eliminare l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità delle risorse idriche sotterranee	Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento
D - Ridurre il consumo o eliminare il sovrasfruttamento o gli usi impropri	Stabilizzazione e progressiva riduzione del sovrasfruttamento idrico Riduzione ed eliminazione di usi impropri di risorse idriche pregiate (prelievi o perdite in quantità e modalità inadatte, scarichi in quantità, concentrazioni e modalità improprie)

ELEMENTI DI CRITICITA'
La realizzazione di un nuovo ambito produttivo comporta l'utilizzo di inerti (anche pregiati) per la realizzazione di capannoni, parcheggi, piazzali per lo stoccaggio delle merci, viabilità di accesso, ecc. La realizzazione di un nuovo ambito produttivo secondo una politica di concentrazione delle attività industriali può comportare un aumento della necessità di acqua a livello locale, determinando una maggior domanda di fornitura e provocando conseguentemente un maggior attingimento delle acque di falda. L'aumento delle superfici impermeabilizzate (parcheggi, strade,...) comporta inoltre una concentrazione delle acque di dilavamento con conseguente concentrazione di sostanze inquinanti (sali, oli minerali, metalli pesanti,...). Tali acque di dilavamento, unitamente ai reflui derivati dalle attività produttive, possono infiltrarsi e determinare la contaminazione del suolo e delle acque sotterranee.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava; deve inoltre essere valutata la possibilità di introdurre nuove tecniche di costruzione dei rilevati che prevedano l'utilizzo del terreno in sito legato a calce. La nuova area produttiva dovrà dotata di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Per quanto riguarda l'aumento della necessità di acqua a livello locale ed il conseguente rischio di un maggiore attingimento delle acque di falda si dispone che: ○ il fabbisogno idrico degli impianti produttivi sia rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale uso; deve dunque essere perseguito l'obiettivo di differenziare gli approvvigionamenti in funzione dell'impiego e di adottare specifiche politiche di risparmio, riutilizzo e riciclo delle acque utilizzate nei cicli industriali; ○ l'approvvigionamento idrico deve essere garantito mediante la realizzazione di impianti ed opere allacciamento ad impianti acquedottistici; deve essere perseguito l'obiettivo di escludere il prelievo idrico in falda. ○ i sistemi di trattamento dovranno essere dimensionati in modo da essere funzionali sia per il trattamento delle acque di prima pioggia (precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio per un tempo determinato di 15 minuti) che in caso di sversamento accidentale di sostanze inquinanti; fermo restando che gli aspetti tecnici specifici potranno essere affrontati con precisione solo in fase di progetto dell'opera sia prevista, laddove non esistano possibilità i costruzione di alternative senza creare problemi al situazione in essere, l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e la realizzazione di vasche di laminazione; le vasche di laminazione saranno dotate di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di bacini antincendio o di irrigazione delle aree verdi (dispositivi di recupero e/o riciclo

delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.

PARAMETRO 4

IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Minimizzare l'impatto delle aree impermeabili	Riduzione delle percentuali di aree impermeabili nelle attività di antropizzazione del suolo
B - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Adeguamento di strumenti e procedure di monitoraggio Attuazione di interventi locali in materia incentivazione di politiche di costruzione di aree a verde private orientate alla mitigazione degli effetti derivanti dalla impermeabilizzazione
C - Ridurre il consumo di suolo	Progressiva politica di riduzione degli indici di utilizzazione del suolo al fine di garantire un migliore rapporto tra costruito e non costruito

ELEMENTI DI CRITICITA'

La realizzazione di un nuovo ambito produttivo secondo una politica di concentrazione delle attività industriali può comportare l'aumento delle superfici impermeabilizzate (parcheggi, strade,...) comporta inoltre una concentrazione delle acque di dilavamento con conseguente concentrazione di sostanze inquinanti (sali, oli minerali, metalli pesanti,...).

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate e la concentrazione delle acque di dilavamento dei piazzali si dispone che:

- sia prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere);
- per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai tetti si prescrive il convogliamento delle stesse direttamente nelle vasche di laminazione descritte al punto successivo; per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai piazzali, considerando la rilevante estensione delle aree impermeabilizzate e le possibili perdite di oli e benzine dai mezzi di trasporto nonché i potenziali sversamenti accidentali di inquinanti, si dispone l'adozione di sistemi di trattamento adeguati (disoleatori).

I sistemi di trattamento dovranno essere dimensionati in modo da essere funzionali sia per il trattamento delle acque di prima pioggia (precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio per un tempo determinato di 15 minuti) che in caso di sversamento accidentale di sostanze inquinanti; fermo restando che gli aspetti tecnici specifici potranno essere affrontati con precisione solo in fase di progetto dell'opera.

In questa sede è possibile fornire alcune indicazioni progettuali di massima:

- a) i piazzali devono essere completamente impermeabilizzati e le acque di prima pioggia devono essere recapitate in appositi sistemi di trattamento prima di essere recapitate alla rete idrica superficiale (ad es. possono essere realizzati uno o più sistemi di vasche impermeabilizzate poste a cascata, costituite da una prima vasca di accumulo, una seconda vasca di desabbatura ed una terza vasca di disoleatura);
 - b) il dimensionamento del sistema di vasche deve essere sviluppato in modo tale da garantire la permanenza dei liquidi per almeno 24 ore, con possibilità di chiusura dei punti di efflusso mediante apposite saracinesche che garantiscono la ritenzione degli inquinanti in caso di incidente con sversamenti;
 - c) per gli scarichi finali deve essere richiesta specifica autorizzazione alla Provincia ed all'Ente idraulico competente.
- sia prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e la realizzazione di vasche di laminazione; le vasche di laminazione saranno dotate di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invase con la finalità di bacini antincendio o di irrigazione delle aree verdi (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata; le vasche dovranno essere progettate con forme non regolari, profondità variabili, persistenza di un livello idrico minimo; dovrà inoltre essere prevista la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone lungo le sponde del bacino, in grado di assicurare all'intervento un certo

valore naturalistico.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Protezione delle risorse naturali	Protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale Norme per progettazione: % di suolo permeabile e di dotazione arborea/arbustiva Progetto di rete ecologica con elementi lineari e areali Aree verdi per il gioco e lo sport in ambito urbano e in aree di frangia Controllo orientamento/assetto di isolati ed edifici (space saving e energy saving) Indirizzi per la bio-architettura
B - Aumentare il patrimonio, conservare e migliorare la qualità e la distribuzione	Conservazione della tipicità e unicità del paesaggio (sia rurale che storico) Conservazione e recupero degli ecosistemi Estensione di elementi di paesaggio con funzione "tampone" (fasce riparie, filari, siepi, ecc.)

ELEMENTI DI CRITICITA'
La realizzazione di un nuovo ambito produttivo comporta l'inserimento nel paesaggio di elementi di intrusione aggiuntivi (intrusione visuale, ostruzione visuale), generati dalla presenza di capannoni, magazzini, insegne a carattere pubblicitario, ecc.; ciò avviene in un contesto che attualmente si caratterizza come ambito agricolo all'interno di ambiti definiti dal DdP come "ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva".

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
In relazione alla tutela della struttura centuriata si prevede uno studio di dettaglio finalizzato alla valutazione della consistenza e della eventuale presenza di elementi da tutelare. In caso di riscontro di elementi da tutelare lo studio dovrà altresì contenere: - o precisa individuazione ed elencazione degli elementi della centuriazione; - o precisa individuazione degli ambiti territoriali di tutela e redazione di apposita normativa attuativa per la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi stessi che costituirà specifica integrazione alle presenti disposizioni. - o progetto di inserimento ambientale esteso all'intera area in modo da garantire la preservazione e valorizzazione degli elementi riscontrati all'interno delle previsioni edificatorie dell'area. Inoltre dovranno essere previste azioni di mitigazione dell'effetto paesaggistico attraverso la realizzazione di: a) <i>Siepi perimetrali</i>: con la finalità di tutelare il paesaggio agrario delle "bonifiche storiche" che caratterizza il territorio interessato dall'area di trasformazione, è necessario prevedere la piantumazione di una siepe plurispecifica e disetanea perimetrale con sesto d'impianto non regolare, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Si prescrive inoltre la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. - o <i>Recinzioni</i>: i muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte all' pubblica vista, devono presentare un aspetto decoroso. Qualsiasi tipo di recinzione, se costituita da manufatto, prima della realizzazione deve essere oggetto di relativo atto abilitativo. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Ridurre l'inquinamento in funzione degli usi potenziali e migliorare la qualità ecologica delle risorse idriche	Stabilizzazione e progressiva riduzione delle concentrazioni di inquinanti più critici nelle acque di approvvigionamento Rispetto dei limiti e raggiungimento dei valori guida e degli obiettivi di qualità ("ambientale" e "per specifica destinazione") delle acque superficiali

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area è interessata direttamente dalla presenza di rogge.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Si devono prevedere interventi di mitigazione verso le due rogge in modo da non creare "disturbi" o "pressioni", derivanti principalmente da sversamenti di inquinanti che potrebbero causare depauperamento della qualità delle acque. Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione degli impatti riportati.

Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate e la concentrazione delle acque di dilavamento dei piazzali si dispone che:

- per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai tetti si prescrive il convogliamento delle stesse direttamente nelle vasche di laminazione descritte al punto successivo; per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai piazzali, considerando la rilevante estensione delle aree impermeabilizzate e le possibili perdite di oli e benzine dai mezzi di trasporto nonché i potenziali sversamenti accidentali di inquinanti, si dispone l'adozione di sistemi di trattamento adeguati (disoleatori).

I sistemi di trattamento dovranno essere dimensionati in modo da essere funzionali sia per il trattamento delle acque di prima pioggia (precipitazione di 5 mm uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio per un tempo determinato di 15 minuti) che in caso di sversamento accidentale di sostanze inquinanti; fermo restando che gli aspetti tecnici specifici potranno essere affrontati con precisione solo in fase di progetto dell'opera.

In questa sede è possibile fornire alcune indicazioni progettuali di massima:

- a) i piazzali devono essere completamente impermeabilizzati e le acque di prima pioggia devono essere recapitate in appositi sistemi di trattamento prima di essere recapitate alla rete idrica superficiale (ad es. possono essere realizzati uno o più sistemi di vasche impermeabilizzate poste a cascata, costituite da una prima vasca di accumulo, una seconda vasca di desabbatura ed una terza vasca di disoleatura);
- b) il dimensionamento del sistema di vasche deve essere sviluppato in modo tale da garantire la permanenza dei liquidi per almeno 24 ore, con possibilità di chiusura dei punti di efflusso mediante apposite saracinesche che garantiscono la ritenzione degli inquinanti in caso di incidente con sversamenti.

Si prevede l'attuazione dei disposti previsti dalla Delibera della Giunta Regionale del 14 febbraio 2005 n. 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne".

Si prevede, inoltre, in attuazione di quanto previsto dal "Piano regionale di tutela delle acque", nella fase di nuova edificazione dell'area di imporre l'installazione di contatori per ogni singola utenza e dei dispositivi tecnologici di risparmio più elementari, quali frangigetto e riduttori di flusso, etc

- In ogni caso si rimanda anche a quanto previsto nei parametri 3 e 4.

PARAMETRO 7

ADEGUATEZZA DELLE RETI TECNOLOGICHE

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Rete fognaria

Adeguamento della rete esistente alle nuove esigenze e alle variazioni climatiche in atto (concentrazioni e intensità delle precipitazioni)

Manutenzione della rete esistente con interventi di riqualificazione e/o sostituzione delle porzioni della rete più vecchie o ammalorate

Stabilizzazione e progressiva riduzione delle perdite relative al sistema

Adeguamento degli strumenti e delle procedure di monitoraggio della qualità della rete

B - Acquedotto

Predisposizione di Piani di conservazione della risorsa

Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte

	Miglioramento del grado di interconnessione delle reti acquedottistiche e delle diverse fonti di approvvigionamento, perseguendo obiettivi di migliore affidabilità del servizio e di un uso sostenibile della risorsa
C - Rete gas	Programmi di ricerca delle perdite e contenimento della anzianità delle condotte Realizzare preferibilmente reti a maglia chiusa per ridurre al massimo i cali di pressione dovuti ai prelievi nell'attuazione dei nuovi insediamenti Progressiva attuazione di un programma di riqualificazione delle reti esistenti

ELEMENTI DI CRITICITA'

La potenzialità edificatoria prevista per l'area è importante; pertanto deve essere posto nella fase di progettazione attuativa un alto grado di sensibilità relativamente al sistema delle reti tecnologiche in genere.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area dovrà essere prodotto un idoneo studio relativo ai carichi teorici di riferimento nella fase di elaborazione del piano attuativo, in modo da garantire la sostenibilità del progetto in relazione alle potenzialità delle reti esistenti.

Dovranno essere previste due linee per gli scarichi, uno per le acque meteoriche (bianche) e uno per le acque nere e valutato il carico di immissione derivante dall'insediamento in relazione al corpo ricettore esistente.

Per quanto riguarda i reflui prodotti dai processi produttivi si dispone che:

- sia garantita la realizzazione di una rete fognante interna, progettata e costruita in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà essere assicurata l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni;
- sia garantito l'allacciamento della rete fognaria interna ad un impianto di depurazione consortile; il nuovo impianto di trattamento dei reflui dovrà essere adeguatamente dimensionato per garantire standard qualitativi tali da permettere lo scarico in acque superficiali secondo quanto prescritto dal DLgs.152/99 e s.m.i. (previa autorizzazione dell'autorità competente); la scelta di realizzare un impianto di depurazione a servizio della nuova area produttiva si rende necessaria considerando che i sistemi di depurazione attualmente presenti sul territorio comunale sono ormai al limite di saturazione e non sono quindi adeguati ad accogliere gli scarichi del polo sovracomunale.

Si richiama in questo caso anche quanto previsto al precedente "parametro 7".

- Verifica della possibilità di realizzare un sistema a maglia chiusa per l'attuazione della rete di distribuzione del gas, in considerazione degli sviluppi in aree adiacenti e di programmi di sviluppo del gestore del servizio.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Minimizzare la quantità e il costo ambientale dei beni consumati e dei rifiuti prodotti	Minimizzazione della produzione di rifiuti (riduzione dei consumi di prodotti usa e getta e ad alto contenuto di imballaggio) Sostituzione e/o limitazione dell'utilizzo di sostanze ad alto impatto ambientale consumati e dei rifiuti prodotti Soddisfazione dei bisogni locali il più possibile con beni prodotti localmente
B - Aumentare il riuso – recupero e migliorare il trattamento	Aumento della raccolta differenziata di RSU Aumento dell'utilizzo degli scarti e residui dell'attività di demolizione Aumentare il recupero energetico e di materia nell'industria, nel terziario e nel sistema insediativo Riduzione drastica dell'utilizzo di discariche
C - Adeguare o innovare le politiche pubbliche	Adeguamento di strumenti e procedure di monitoraggio Attuazione di interventi locali in materia di prevenzione e risanamento
D - Minimizzare uso di fonti fossili	Aumento dell'utilizzo di fonti rinnovabili in sostituzione delle fonti fossili Miglioramento dell'efficienza nel consumo energetico Contenimento e/o riduzione dei consumi energetici

ELEMENTI DI CRITICITA'

La realizzazione di un nuovo ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale comporta inevitabilmente un aumento della produzione di rifiuti e dei consumi di energia e materie prime.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

In relazione alle potenzialità edificatorie dell'area si consiglia l'uso di tecnologie che prevedano l'installazione di pannelli solari termici e, ove possibile, l'applicazione di tecniche costruttive di risparmio energetico, oltre all'incentivazione di utilizzo di lampade a basso consumo. In tal modo si consiglia la valutazione anche della possibilità di provvedere alla progettazione di edilizia che utilizzi i principi della Bioarchitettura (bioclimatica o bioenergetica).

Inoltre al fine di limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, dovrà esser prevista un'ideale area attrezzata per il conferimento dei rifiuti che il gestore dovrà attrezzare con adeguati sistemi per la raccolta differenziata.

Il potenziamento del sistema produttivo deve avvenire impiegando tecnologie innovative e dando attuazione a politiche di risparmio energetico; in modo particolare nella nuova area produttiva sarà favorito l'insediamento di aziende impegnate in pratiche EMAS, ISO, LCA (a tale proposito potrà anche essere prevista l'adozione di incentivi specifici).

- Dovrà essere agevolato l'ingresso sul territorio comunale di aziende che adottano tecnologie innovative e danno attuazione a politiche di risparmio di energia e materia.

AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –

A - Aumento della capacità insediativa e dell'offerta sociale	Aumento dell'offerta edilizia orientata alla riduzione del peso economico Controllo dell'attività edilizia attraverso norme di gestione della fase attuativa
B - Innalzamento della qualità urbana e controllo dello sviluppo	Indicazioni sulla progettazione edilizia attraverso norme di qualità e decoro (tipologie, materiali, elementi architettonici, colore...) Recupero delle aree di frangia tra tessuto edificato e aree agricole Creazione e qualificazione delle aree verdi, dei servizi pubblici per il gioco e per lo sport e degli spazi pubblici in genere

ELEMENTI DI CRITICITA'

L'area è localizzata ai margini del tessuto urbano, in adiacenza all'area industriale esistente.

La sua edificazione comporta un nuovo e rilevante carico urbanistico nell'area; la sensibilità dell'intervento deriva dalla presenza di elementi e caratteri di rilevante valore ambientale nelle adiacenze. L'intervento, per la sua consistenza territoriale, rappresenta un momento di fragilità per costruzione di un ambito che coerentemente si inserisca nel tessuto edilizio e/o agricolo adiacente.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE

Il progetto deve garantire una qualità estetico - architettonica che crei un corretto inserimento e dialogo con il contesto in cui si inserisce; esso non deve porsi in contrasto o impoverire gli elementi di qualità del quadrante, attraverso: la compattazione dell'edificato, la costruzione di spazi inediti ampi e compatti.

In fase attuativa sarà necessario prevedere una corretta programmazione dei nuovi insediamenti produttivi, evitando la formazione di aree intercluse e progettando le nuove previsioni secondo criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli. Si dovrà porre attenzione alla realizzazione di spazi aperti, all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture, di filtro e mitigazione degli impatti derivanti dalla circonvallazione esistente. Nello specifico si forniscono alcuni caratteri che devono essere considerati nella progettazione attuativa:

Decoro delle costruzioni: le costruzioni devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate e delle coperture in tutte le loro componenti determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture ritenute non rispondenti a requisiti di decoro delle costruzioni. Ogni progetto edilizio va corredato dello studio di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

Volumi tecnici e impiantistici: i volumi tecnici e impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura: le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio. I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono.

Prospetti su spazi pubblici: deve essere particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, aree verdi, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati. Nel caso di edifici inseriti in cortine edilizie esistenti, i progetti devono confrontarsi con i fronti adiacenti e devono riportare negli elaborati grafici gli interi prospetti degli edifici attigui. Nelle aree visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne inadeguate e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Essenze arboree nei parcheggi: si prescrive la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Rimandando alla fase esecutiva la definizione di prescrizioni maggiormente particolareggiate, in questa sede si dispone che gli interventi di piantumazione siano attuati con le modalità di seguito elencate:

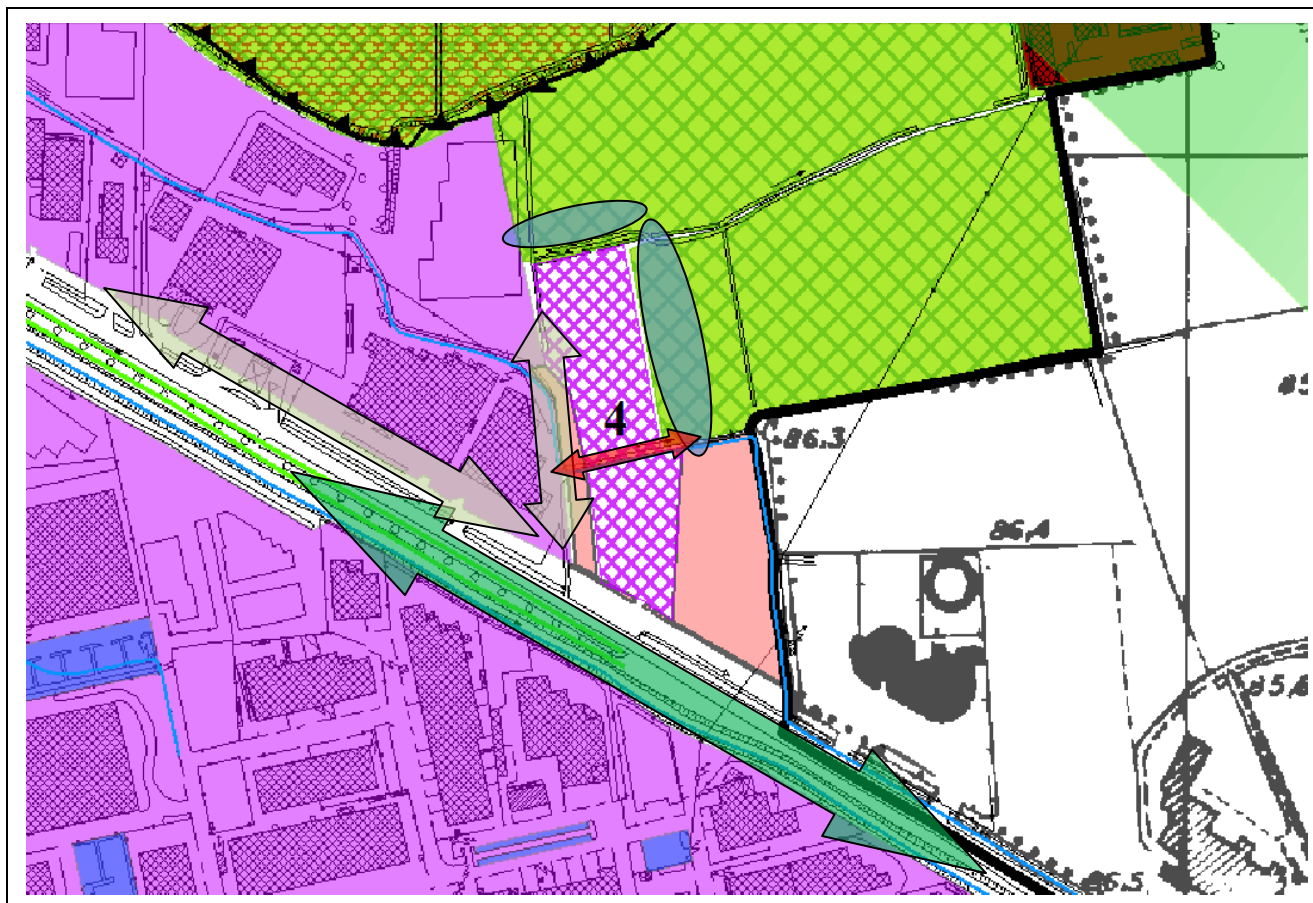
- utilizzo della pacciamatura;
- utilizzo di piantine di almeno un anno con pane di terra;
- lavorazione preliminare del terreno;
- garanzia di manutenzione per i primi tre anni dall'impianto, con particolare attenzione all'effettuazione di irrigazioni di soccorso ed alla eliminazione delle infestanti.

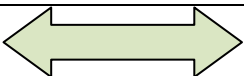
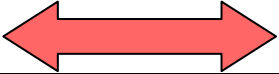
AZIONI DI PIANO – specifiche per l'ambito di riferimento –	
A - Razionalizzazione del sistema della mobilità	Creazione di accessi alle aree di trasformazione e a quelle di espansione che garantiscano un elevato grado di sicurezza e di fluidità dei transiti Creazione di percorsi ciclopedonali Creazione di aree polifunzionali
B - Protezione delle risorse naturali	Progetto di rete ecologica con elementi lineari e areali Creazione di passaggi di attraversamento delle infrastrutture per la fauna Creazione di fasce verdi lungo le direttrici per mitigare gli impatti Tutela di aree a rigenerazione spontanea, di compensazione

ELEMENTI DI CRITICITA'
L'area è in adiacenza alla S.S. 415 Paullese, viabilità di collegamento sovra comunale, pertanto con buona accessibilità dalla viabilità primaria, ma al contempo l'accesso all'area non deve creare elementi di pericolosità per l'infrastruttura esistente.

AZIONI SPECIFICHE DI MITIGAZIONE
L'ambito si potrà innestare con un unico accesso diretto dalla viabilità sopra menzionata, in corrispondenza con l'accesso alla area industriale già esistente.

Creazione di fascia alberata lungo il margine sud a protezione delle aree agricole. Valorizzazione delle aree in attuazione con l'inserimento di progetti pubblici di qualità entro le aree previste dal DdP a "standard di qualità".
--



	Interconnessione alla viabilità locale esistente
	Viabilità interna all'ambito di trasformazione – assi fondamentali
	Viabilità primaria provinciale
	Mitigazione ambientale