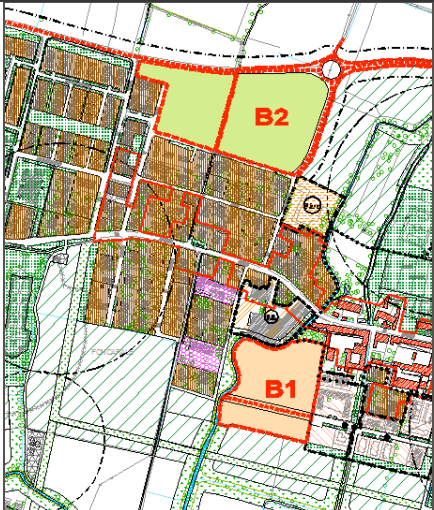
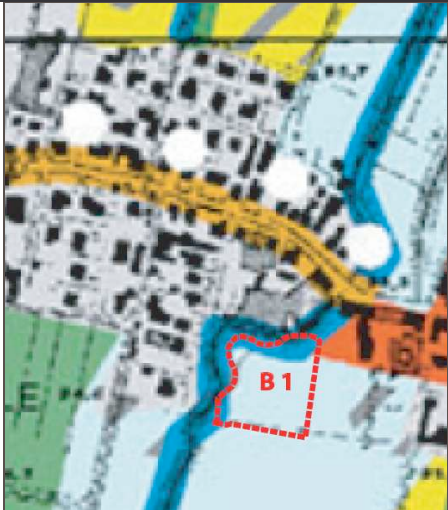
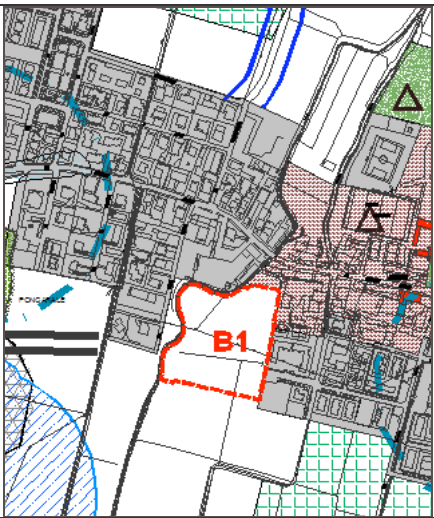
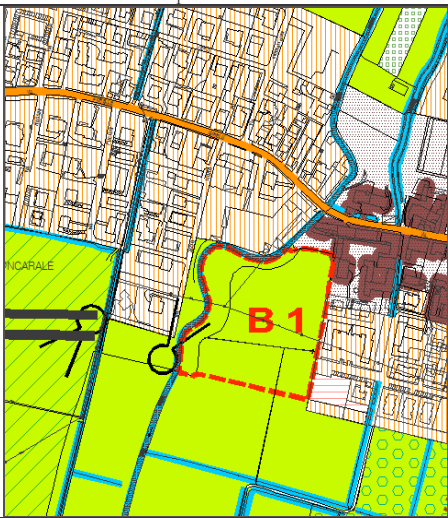


**SCHEDA DI VERIFICA E VALUTAZIONE
DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE:**

B1 - Poncarale

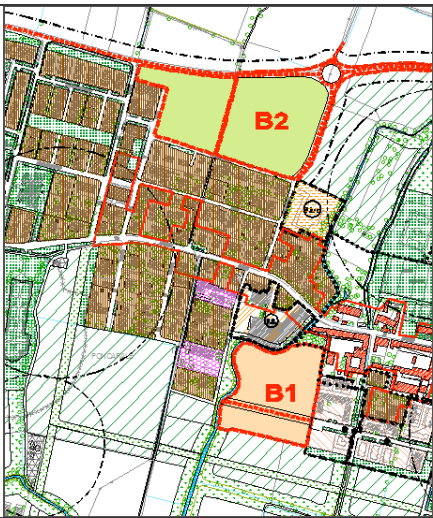
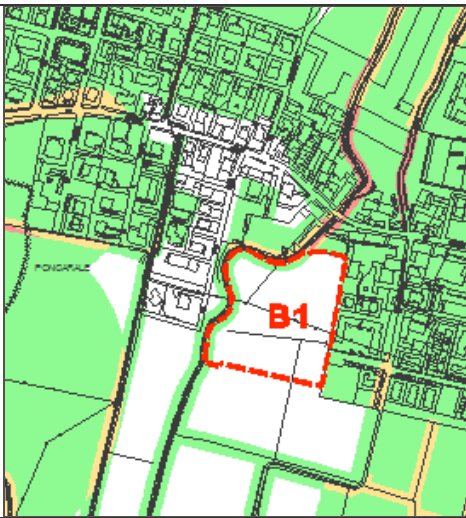
VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO

	
Ambito di trasformazione	Estratto della carta paesistica del PTCP – Tav. D6 I
	
Estratto della carta dei vincoli e delle limitazioni	Estratto della carta condivisa del paesaggio e beni costitutivi
Componenti del paesaggio presenti (* se in aree limitrofe)	Previsioni PTCP
Fascia di contesto alla rete idrica artificiale	<i>È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. Tuttavia, fatte salve le distanze di legge, in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti insediative preesistente.</i>

Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali	È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. Tuttavia, fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo, urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.
Centri e nuclei storici*	L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati. È da evitare l'ampliamento di nuclei storici isolati ed ancora percepibili nella loro originaria configurazione morfo-tipologica; tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata e dimensionalmente proporzionata trasformazione del rapporto fra componente e contesto. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato.
Rete stradale secondaria*	Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.R.G., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale. Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione e/o occlusione. Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
Aree edificate*	Sono ammessi interventi ex novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc. a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani paesistici Comunali.
Dall'analisi di dettaglio del CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI , propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)	
DLGS 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio	– Fiumi e corsi d'acqua (art. 142 comma 1, lettera c)*
Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico	– ---
Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	– ---
Limiti idrogeologici	– ---
Altri tipi di vincoli e limitazioni	– Zone urbanizzate e di previsione del P.R.G. vigente*
Limitazioni paesistiche del PTCP	– Nuclei di antica formazione* – Ambiti delle trasformazioni condizionate*
Dall'analisi di dettaglio del CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO - BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO , propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)	
Componenti del paesaggio fisico e naturale:	– ---
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:	– Seminativi – Corpi idrici superficiali principali
Componenti del paesaggio storico-culturale:	– Rete stradale storica secondaria*

Componenti del paesaggio urbano:	- Aree edificate (destinazione non produttiva)* - Nuclei ed edifici storici* - Aree impegnate dal P.R.G. vigente o in variante (destinazione non produttiva)*
Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	- Punti panoramici
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	- ---

VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento

	
Ambito di trasformazione	Estratto della carta delle limitazioni
	
Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di valenza ambientale	Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di criticità e vulnerabilità
L'ambito di possibile trasformazione B1 – Poncarale ricade per la quasi totalità in aree con senza limitazioni ambientali; la fascia che costeggia il corso d'acqua ad ovest ricade in aree a bassa limitazione ambientale. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:	
<i>Elementi di valenza ambientale</i>	Reticolo idrico minore - Corsi d'acqua a cielo aperto
	Punti panoramici
<i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i>	Classe 2 di zonizzazione acustica: aree prevalentemente residenziali*
	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (10 m)
	Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana*
	Fascia di rispetto dei pozzi per acqua potabile (R = 200 m) (DPR 236/88)*
	Rete stradale storica secondaria*



Legenda

- Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- · - · - Limite di rispetto acque

Tipologia Aree

- Superficie residenziale
- Verde attrezzato
- Parcheggi

Ambito di
possibile
Trasformazione

B1

AMBITO “B”

Obiettivi della trasformazione

- *Acquisizione aree per nuovo centro sportivo comunale e strada a nord del paese,*
- *completamento zona residenziale,*
- *formazione tronco di strada di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone.*

Vocazioni funzionali

- *residenziale*

Indici Urbanistici (di massima)

- *superficie ambito: 54.800 m² circa*
- *superficie territoriale comparto centro sportivo e viabilità : 32.000 m² circa*
- *superficie territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 22.800 m²*
- *indice territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 0,25 mq/mq. di SLP corrispondente a 17.000 m³ di volume residenziale;*
- *superficie a standard minimi comunali: 35 mq/ab.*
- *altezza massima: due piani fuori terra; per il 25% della superficie coperta è ammesso il terzo piano fuori terra*

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** *cedere al Comune l'area necessaria per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale e della strada posta a nord del paese dell'estensione di circa 32.000 m²; la cessione verrà considerata come adempimento degli obblighi inerente l'attuazione della convenzione urbanistica.*
- **monetizzazione aree e standard:** *vengono reperite all'interno del piano attuativo*
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** *delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone. I costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativi equivalenti.*

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** *Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela degli ambiti del torrente Garza.*
- **tipologia edilizia:** *case bifamiliari, a schiera con lunghezza massima del fronte 30 mt. e a palazzina*

Criteri di perequazione e compensazione

- *Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS;*

Individuazione strumenti attuativi

- *Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)*

Livello di Priorità

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

Le valutazioni relative alla compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione **B1-Poncarale** hanno condotto alle considerazioni di seguito sinteticamente riproposte.

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

- vincoli e limitazioni: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione non possiede particolari vincoli o limitazioni; nelle immediate vicinanze si individuano nuclei di antica formazione, fiumi e corsi d'acqua tutelati dall'art. 142 del codice dei beni culturali del paesaggio e ambiti delle trasformazioni condizionate;
- aspetti paesistici: l'ambito interessa alcune componenti del paesaggio fisico e naturale; l'area è infatti caratterizzata dalla presenza di corpi idrici superficiali principali in un contesto destinato a seminativi. La localizzazione del nuovo ambito di trasformazione interessa direttamente dalla visuale di un cono ottico;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione si caratterizza per la presenza del reticolo idrico minore (corsi d'acqua a cielo aperto); nelle vicinanze si segnala una classe 2 di zonizzazione acustica, aree prevalentemente residenziali; si sottolinea l'interessamento della visuale panoramica del vaso Garza;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: l'area è interessata per la porzione nord-ovest dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore (10 m); in prossimità si segnala la presenza di una fascia di rispetto di pozzi per acqua potabile (R= 200 m) (DPR 236/88).

L'ambito ricade infatti, per la quasi totalità della sua estensione, in aree con NESSUNA LIMITAZIONE ambientale, mentre una fascia ad ovest ricade in aree a BASSO grado di limitazione ambientale.

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

- settore agricolo: consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui zootecnici, consumo di SA di alto valore agro-forestale, interessamento della fascia di rispetto di un allevamento;
- vulnerabilità tecnologica: vicinanza di sorgenti rumorose, vicinanza di attività produttive, traffico indotto dall'intervento;
- inquinamento acustico: numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose, numero e tipologia dei ricettori più esposti, stato del contesto acustico;
- inquinamento luminoso: numero e tipologia dei potenziali ricettori, comune appartenente alla fascia di rispetto di un osservatorio astronomico.

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

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

- l'area inclusa nella fascia di rispetto dell'allevamento sarà destinata a verde e non interessata dalle nuove residenze;
- l'inserimento di una fascia verde lungo il confine con la zona produttiva limitrofa allontana le nuove residenze dalla sorgente rumorosa e di vulnerabilità tecnologica;
- l'inserimento di una zona verde, in corrispondenza della fascia di rispetto del corpo idrico appartenente al reticolo permette di ridurre l'impatto relativo all'ambiente idrico.

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

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

In conclusione, le valutazioni condotte nel presente Rapporto Ambientale consentono di giungere ad un giudizio complessivo che conferma la compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione B1-Poncarale, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.