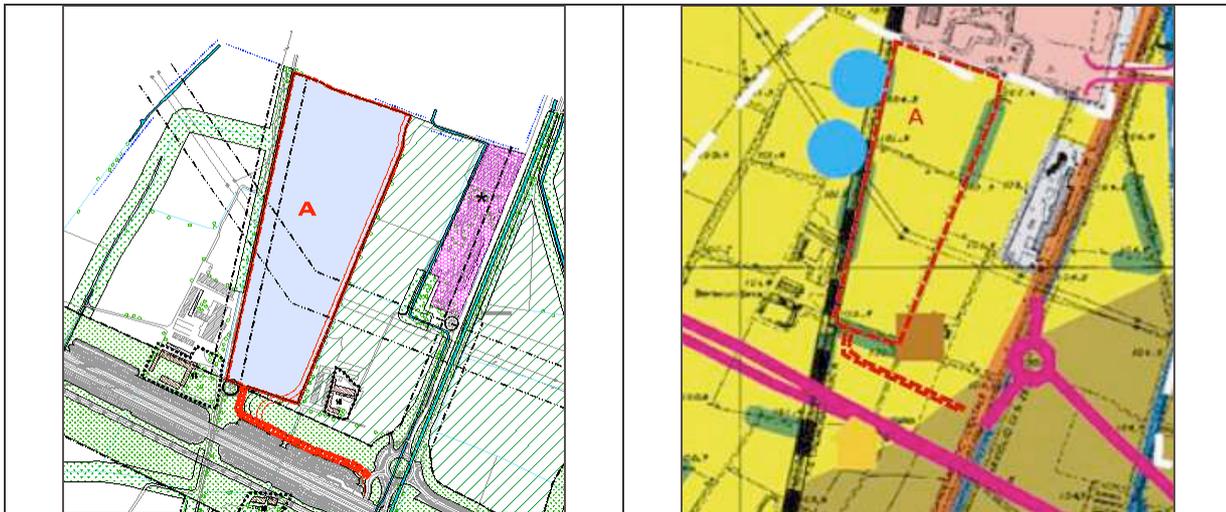


**SCHEDA DI VERIFICA E VALUTAZIONE
DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE:**

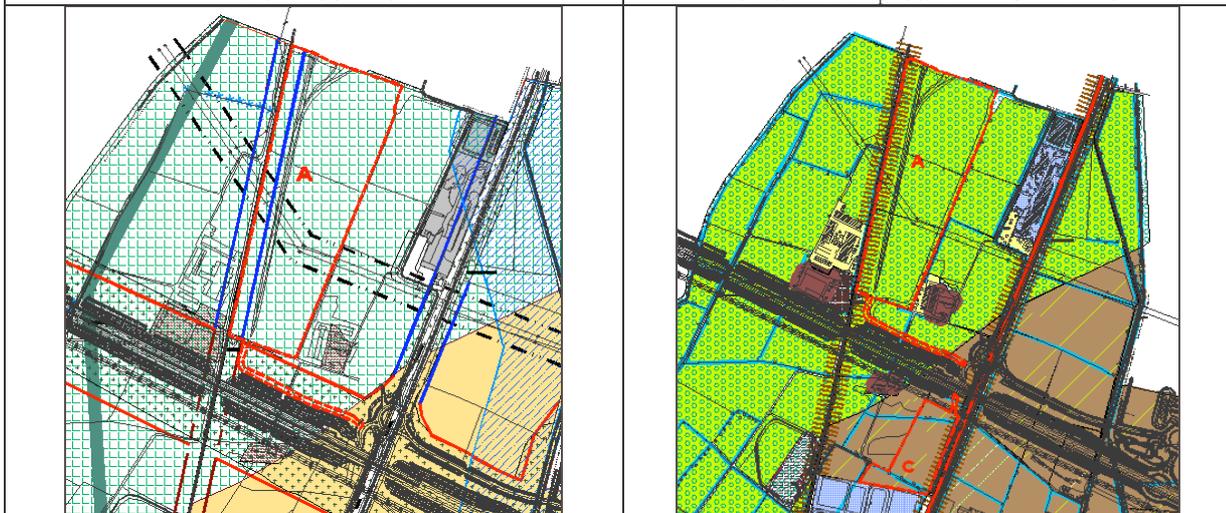
A - Poncarale

**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 dei fontanili e delle ex lame

Per quanto concerne l'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, secondo le indicazioni di massima individuate dalla tavola paesistica di dettaglio del P.T.C.P. le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.

Rete storica ferroviaria
Rete stradale storica principale*

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.

Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari	<i>E' da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale. Le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, saranno tali da non alterare fisicamente tali elementi e da non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.</i>
Aree produttive realizzate*	<i>Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici Comunali evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente. Il Piano Paesistico Comunale individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse turbative e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio indicando le modalità per la loro riqualificazione.</i>
Viabilità in costruzione e/o di progetto*	<i>Fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, le previsioni degli strumenti urbanistici per eventuali espansioni di nuclei e centri abitati saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con eventuali dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.</i>
Cascina*	<i>È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. Tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.</i>
Fontanili attivi*	<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 insediativa preesistente.</i>
<i>Dall'analisi di dettaglio del CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI, propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito:</i>	
(* se in aree limitrofe)	
DLGS 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio	– ---
Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico	– ---
Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	– ---
Limiti idrogeologici	– Fascia dei fontanili – Fontanili*
Altri tipi di vincoli e limitazioni	– Rispetto stradale – Rispetto rete ferroviaria – Rispetto elettrodotti – Rispetto autostrada – collegamento con autostrada e T.A.V.* – Zone urbanizzate e di previsione del P.R.G. vigente*
Limitazioni paesistiche del PTCP	– Nuclei di antica formazione*

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:	<ul style="list-style-type: none"> - Fascia dei fontanili - Fontanili*
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:	<ul style="list-style-type: none"> - Seminativi - Corpi idrici superficiali principali - Aree antropizzate*
Componenti del paesaggio storico-culturale:	<ul style="list-style-type: none"> - Rete ferroviaria storica - Rete stradale storica principale*
Componenti del paesaggio urbano:	<ul style="list-style-type: none"> - Nuclei ed edifici storici*
Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - ---

VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento

<p>Ambito di trasformazione</p>	<p>Estratto della carta delle limitazioni</p>
<p>Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di valenza ambientale</p>	<p>Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di criticità e vulnerabilità</p>
<p>L'ambito di possibile trasformazione A – Poncarale ricade per la fascia longitudinale ovest in aree a alto grado di limitazione ambientale, mentre la restante parte est in aree a medio grado di limitazione. L'appartenenza a queste classi deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:</p>	
<p><i>Elementi di valenza ambientale</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Fascia dei fontanili Visuali panoramiche Reticolo idrico minore – Canali a cielo aperto Fontanili (studio geologico)* Fontanili (codice SIBITER)*
<p><i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (10 m) Rete ferroviaria storica e relativa fascia di vulnerabilità (100 m)

	Rete stradale storica principale e relativa fascia di vulnerabilità (100 m)*
	Elettrodotto 132-150 Kv e relativa fascia di vulnerabilità (25 m)
	Aree con emergenze idriche (fontanili)*
	Attività di stoccaggio rifiuti (insediamento tecnologico n. 6)
	Fascia di vulnerabilità del progetto di raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari (ex S.P. 19) e progetto Alta Velocità Milano-Venezia (insediamento tecnologico n. 7)



Legenda

- - - Perimetro Ambito Produttivo
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

- Superficie produttiva
- Verde primario
- Parcheggio primario
- Limite di rispetto elettrodotta

Ambito di possibile
Trasformazione

A

AMBITO “A”

Obiettivi della trasformazione

- *Ampliamento industria esistente*
- *formazione tronco di strada di collegamento alla S.P. 45 bis*

Vocazioni funzionali

- *artigianale e industriale; quota non superiore al 30% di commerciale*

Indici Urbanistici (di massima)

- *superficie ambito: 121.380 m²*
- *superficie territoriale: 117.380 m²*
- *superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.*
- *indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.*
- *superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.*
- *altezza massima: 18,50 metri misurati dalla quota 0.00 dell'acciaieria attigua.*
- *Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività*

Criteria di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** *realizzazione diretta dell'opera di interesse pubblico riguardante il secondo lotto funzionale della nuova scuola primaria in via I° Maggio sulla base del progetto preliminare approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 30/4/2007 e relative opere esterne.*
- **monetizzazione aree e standard non reperite:** *obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo. In alternativa, parziale o totale di quanto sopra, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, sarà previsto in convenzione l'obbligo di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opera di interesse pubblico. Il progetto architettonico completo di computo metrico estimativo, di capitolato speciale d'appalto e di quadro economico complessivo dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale fermo restando che l'importo massimo complessivo della spesa non potrà superare la cifra di € 1.580.000,00 (unmilione cinquecentoottantamila/00) al netto dell'Iva in quanto recuperata dalla società.. Le spese tecniche dovranno essere comprese nella somma di cui sopra. I termini di inizio e fine lavori saranno definiti nell'ambito della stipula della convenzione.*
- **Realizzazione a carico del soggetto attuatore del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento alla S.P. 45 bis** *compreso rimborso per intero all'amministrazione comunale dei costi da sostenere per l'acquisizione delle aree e le spese tecniche e imposte nonché a realizzare a proprie spese le opere in base a un progetto che verrà approvato dall'amministrazione comunale; 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 abilitativo equivalente.*

Criteria di intervento

- **tutela paesaggistica:** *Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela della cascina esistente.*
- **tipologia edilizia:** *capannoni*

Criteria 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 **A-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 rientra completamente all'interno della fascia dei fontanili; l'ambito è interessato dalle fasce di rispetto rispettivamente dell'asse ferroviario ad ovest e di un elettrodotto (132 kV) che attraversa trasversalmente l'area. A sud dell'ambito è localizzato il tracciato di collegamento autostradale Ospitaletto-Montichiari (ex S.P. 19) e dell'Alta Velocità Milano-Venezia con relativa fascia di rispetto;
- 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 porzione ovest interessa direttamente le visuali panoramiche della rete ferroviaria storica e nelle vicinanze dell'area è segnalata l'esistenza di nuclei ed edifici storici e di aree antropizzate; l'intero ambito ricade all'interno della fascia dei fontanili;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è localizzata lungo visuali panoramiche della rete ferroviaria ed è caratterizzata dalla presenza del reticolo idrico minore (canali a cielo aperto); si segnala la presenza di fontanili attivi in prossimità dell'ambito;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: la porzione ovest dell'area, in prossimità dell'asse ferroviario, ricade in una classe 4 di zonizzazione acustica: di intensa attività umana; l'area si caratterizza per la presenza di fasce di rispetto appartenenti ai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore, della rete ferroviaria storica e di un elettrodotto a 132 kV che attraversa trasversalmente l'ambito. L'area è inoltre inclusa nel perimetro dell'insediamento tecnologico n. 6 Attività di stoccaggio rifiuti ed è interessata dal passaggio della fascia di vulnerabilità del progetto di raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari (ex S.P. 19) e progetto Alta Velocità Milano-Venezia (insediamento tecnologico n. 7)

L'ambito ricade in aree ad ALTO grado di limitazione ambientale nella parte ad ovest e a MEDIO grado di limitazione nella porzione est.

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

- tematiche energetiche: richiesta di energia elettrica e termica nelle fasi di vita dell'intervento, tipologia di risorse previste, emissione in atmosfera di gas climalteranti, reimpiego dei flussi idrici;
- attività estrattiva: consumo di suolo in termini di volume; produzione di terre e rocce da scavo;
- vulnerabilità tecnologica: insediabilità di attività a rischio di vulnerabilità tecnologica, distanza dell'intervento da destinazioni residenziali, numero e tipologia di ricettori più esposti, interessamento di ambiti che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica;
- inquinamento acustico: numero e tipologia delle potenziali sorgenti, distanza dell'intervento da destinazioni residenziali, numero e tipologia di ricettori più esposti, stato del contesto acustico;
- consumo di suolo: consumo di suolo in termini di superficie, localizzazione rispetto all'urbanizzato, indice di frammentazione, consumo di SA e SAU, potenziale contaminazione post-operam;
- ambiente idrico: interessamento di corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore, tipologia e portata dello scarico, influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico, reimpiego dei flussi idrici prodotti, interessamento di ambiti che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica;
- paesaggio: consumo di suolo in termini di superficie, indice di frammentazione, localizzazione rispetto all'urbanizzato, interessamento delle visuali panoramiche della ferrovia, grado di incidenza paesistica dell'intervento;

- inquinamento atmosferico: numero e tipologia di ricettori più esposti, insediabilità di attività a rischio di vulnerabilità tecnologica, traffico indotto, numero e tipologia di punti di emissione, emissione in atmosfera di gas climalteranti;

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

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

- l'inserimento di una zona verde e la tipologia costruttiva scelta per l'intervento (capannoni), priva di piani interrati, permette di ridurre l'impatto relativo alle attività estrattive.

La fase valutativa conclusiva conferma all'ambito un potenziale impatto globale: ALTO, 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 residui, 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 A - Poncarale, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.