

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI CREMONA

P **G** **T**
I A N O di O V E R N O del E R R I T O R I O



COMUNE DI
PIEVE D'OLMI

DOCUMENTO DI PIANO
PREVISIONI DI PIANO



Elaborato n° DP.3.4*

INDIRIZZI PER I COMPARTI DI
TRASFORMAZIONE

*ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI PARERI E
DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Progetto: **Arch. GIANFRANCO LINI**
Collaborazioni: **Arch. SILVIA MORASSI**

PROGRESSIVO **N° 55***

ADOZIONE DLB C.C. N. DEL

APPROVAZIONE DLB C.C. N. DEL

COMUNE DI PIEVE D'OLMI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

* Elaborato corretto e integrato in sede di approvazione finale a seguito di osservazioni e pareri pervenuti sul testo adottato

Di seguito si utilizzerà la convenzione seguente:

(~~testo~~) Testo barrato: parti stralciate dal testo adottato

(testo) Testo evidenziato: parti aggiunte al testo adottato

Indice:

CTP 1 Comparto produttivo Strada Provinciale n.85	pag. 1
CTP 2 Comparto produttivo Strada Vicinale della Ca' Rossa Ovest	pag. 4
CTR 1 Comparto residenziale Via Borsellino Ovest	pag. 7
CTR 2 Comparto produttivo Via Borsellino Est	pag. 11
CTR 3 Comparto residenziale Strada Comunale per San Fiorano	pag. 15
CTR 4 Comparto residenziale Strada Vicinale della Ca' Rossa Est	pag. 17
CTR 5 Comparto residenziale Strada Provinciale n.85 Ovest	pag. 19
CTR 6 Comparto residenziale Strada Comunale Ca' de Staoli	pag. 21
CTR 7 Comparto residenziale Strada Comunale Ca' de Gatti	pag. 23
CTR 8 Comparto residenziale Via Bardella Nord	pag. 25
CTR 9 Comparto residenziale Via Bardella Sud	pag. 27
Scheda di sintesi	pag. 29

Allegato: Planimetria localizzazione comparti

CTP 1 COMPARTO PRODUTTIVO STRADA PROVINCIALE N.85

Si tratta di un modesto comparto di terreno agricolo ad ovest del paese avente conformazione ad "L". E' delimitato a nord dalla provinciale n. 85 e da una piccola roggia che lo divide dal caseificio esistente, mentre ad est è limitato dal dugale Dosolo che lo divide dal comparto di trasformazione CTP2; a sud ed ad ovest confina con terreni agricoli.

Nell'utilizzo concreto del comparto andrà salvaguardata la porzione più orientale e ciò a causa del valore ambientale determinato dalla stretta contiguità al dugale Dosolo

Già nel vigente PRG il comparto era coinvolto dalle previsioni dello strumento urbanistico generale ma non è mai stato convenzionato.

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, non escludendosi l'ipotesi di un Piano per Insediamenti Produttivi. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi.

E' opportuno che il fronte ovest del comparto sia opportunamente alberato e cespugliato con essenze autoctone in modo tale da mitigare l'impatto delle nuove costruzioni industriali nei confronti del circostante paesaggio agricolo.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 18.850 mq

Superficie copribile: 9.425 mq (50%)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 15.080 mq (0,8 mq/mq)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 2 (fattibilità con modeste limitazioni) fatti salvi un angolo a nord est che è interessato dal rispetto del pozzo di acquedotto e quindi ricade in classe 3E (fattibilità con consistenti limitazioni), e le fasce di rispetto delle rogge che attraversano il comparto classificata come 4C (fattibilità con gravi limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale che dovranno accompagnare l'attuazione e la gestione del comparto

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007. I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile la sua attuazione è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore

In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo il margine settentrionale e occidentale dell'ambito, realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere

un'azzonamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTP2 COMPARTO PRODUTTIVO STRADA VICINALE DELLA CA' ROSSA OVEST

Si tratta di un modesto comparto di terreno agricolo avente conformazione ad "L" che si estende ad est del dugale Dosolo fino alla strada vicinale Ca' Rossa saturando l'area produttiva esistente.

Il comparto è limitato a nord dalla provinciale 85 e dall'insediamento industriale esistente; ad est dalla strada vicinale Ca' Rossa, a sud da terreni agricoli ed a ovest dal dugale Dosolo.

Già nel vigente PRG il comparto era coinvolto dalle previsioni dello strumento urbanistico generale ma non è mai stato convenzionato.

Nell'utilizzo concreto del comparto andrà salvaguardata la porzione più occidentale e ciò a causa del valore ambientale determinato dalla stretta contiguità al dugale Dosolo.

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, non escludendosi l'ipotesi di un Piano per Insediamenti Produttivi. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico salvo la quota destinata a parcheggi.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 23.547 mq

Superficie copribile: 11.773 mq (50%)

Superficie lorda di pavimento edificabile: 18.837 mq (0,8 mq/mq)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Superficie a standard: da definire in sede di pianificazione attuativa.

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 2 (fattibilità con modeste limitazioni) fatte salve le pertinenze del dugale classificata come 4C (fattibilità con gravi limitazioni) ed una parte a nord che è interessata dal rispetto del pozzo di acquedotto e quindi ricade in classe 3E (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale che dovranno accompagnare l'attuazione e la gestione del comparto

Aria
Dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti.
In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione oppure, nei casi previsti per legge, dovrà esserne data comunicazione all'Amministrazione Provinciale, avendo cura, una volta ricevuta l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.
In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni, in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. Dovranno essere previsti sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.
I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.

Rumore

Per gli eventuali recettori presenti in prossimità delle aree interessate dall'intervento dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di classe acustica compatibile con la residenza e che non determini il superamento del livello differenziale.

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti (anche di quelli solo previsti) ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendano necessarie misure di mitigazione, esse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del rumore ambientale generato dalle attività produttive al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili o industriali assimilati civili dovrà essere garantito l'allacciamento dell'ambito alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della effettiva capacità della rete fognaria e della capacità residua dell'impianto di depurazione medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguati, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Per quanto riguarda i reflui di processo dovrà essere incentivato, ove possibile, il loro riutilizzo e, in alternativa, lo scarico nella rete comunale previa verifica periodica del rispetto dei limiti tramite uno specifico programma di controlli i cui risultati saranno da annotare su un registro che le aziende dovranno tenere a disposizione degli enti di controllo. Dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico di acque industriali in pubblica fognatura all'Autorità competente. Qualora le caratteristiche qualitative dello scarico non siano rispondenti alle prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e al Regolamento di Pubblica Fognatura dovrà essere realizzato, internamente alla singola azienda, un sistema di trattamento in grado di garantire caratteristiche qualitative delle acque reflue che ne permettano lo scarico nel collettore comunale.

Nelle aree esterne, anche se di dimensione contenuta, suscettibili di contaminazione in cui si rende necessario il trattamento delle acque di dilavamento e di prima pioggia si deve prevedere la completa impermeabilizzazione e la raccolta delle acque, mentre nelle zone non suscettibili di contaminazione si deve perseguire la minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

— le eventuali acque di dilavamento (specificando comunque che sono vietati gli stoccaggi di rifiuti non coperti da precipitazioni dirette) dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;

— le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invase secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n.4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura; nel caso in cui il convogliamento in fognatura non sia tecnicamente possibile, le acque di prima pioggia dovranno essere trattate in sistemi opportuni ed adeguatamente dimensionati internamente all'area di trasformazione e quindi dovranno essere scaricate in acque superficiali nel rispetto dei valori limite di emissione fissati dal D.Lgs. n.152/2006 (Parte III, Allegato V, Tabella 3) e previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione provinciale; in ogni caso i piazzali di ricovero dei mezzi pesanti devono essere dotati di sistemi di collettamento e trattamento delle acque di prima pioggia, in grado di assolvere anche alla funzione di trappola per eventuali sostanze sversate incidentalmente;

— le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere smaltite direttamente in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale), previo passaggio in sistemi di laminazione.

Le acque pluviali dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi e utilizzate per tutti gli usi compatibili, quali lavaggio camion, sistemi antincendio, irrigazione ed eventuale utilizzo in fase di processo.

Dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso, da dimensionare sulla base di uno specifico studio idraulico.

Per quanto concerne il sovrasfruttamento idrico si è già citato il reimpiego, almeno parziale, delle acque piovane e, in fase progettuale, dovrà essere valutata la possibilità di reimpiegare le acque di processo, ove tecnicamente possibile.

Suolo e sottosuolo

Nel nuovo ambito produttivo non si potranno insediare attività classificate a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n.334/99 e s.m.i.).

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in stretta adiacenza con edificazioni già esistenti concentrando le aree a standard verso l'esterno del comparto, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile, dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole eventualmente esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio, che caratterizza il territorio interessato dalle azioni di Piano, si dovrà prevedere, inoltre, la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, lungo il margine meridionale e occidentale dell'ambito, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 3 m, che limiti la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi dovranno essere autoctone.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati in fase progettuale si presenta la necessità di prevedere spazi per attrezzare l'ambito con adeguati sistemi di raccolta differenziata, valutando l'opportunità di prevedere la realizzazione di una stazione ecologica a servizio dell'intera area produttiva.

I rifiuti speciali eventualmente prodotti dovranno essere opportunamente depositati e conferiti esclusivamente a trasportatori, recuperatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

Energia

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna si dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e i corpi illuminanti dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, anche impiegando sistemi a basso consumo o a LED, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Mobilità

Azioni di mitigazione

In fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di collegare l'ambito produttivo con il centro abitato di Volongo tramite un percorso ciclabile, in modo da fornire una via preferenziale di collegamento per gli spostamenti casa – lavoro (almeno per i lavoratori che risiedono nel centro abitato).

Dovranno essere incentivati gli spostamenti dei mezzi pesanti a pieno carico, in modo da limitare il numero di transiti.

Il nuovo ambito dovrà, se possibile, sfruttare la viabilità di accesso al comparto produttivo esistente e in fase di attuazione presente immediatamente a nord.

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni che richiedono una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno al comparto di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento di zone urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque di destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR1 — COMPARTO RESIDENZIALE VIA BORSELLINO OVEST

Si tratta di un discreto comparto a destinazione residenziale, di forma regolare, pressoché trapezoidale.

Delimitato a ovest ed a nord da terreni agricoli ad est dal comparto residenziale CTR2 a sud dal quartiere residenziale di via Borsellino.

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi, da garantire comunque nella misura e nella posizione indicata dalla scheda seguente.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 19.315 mq

Volume edificabile: 11.729 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 78 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: 3.450 mq

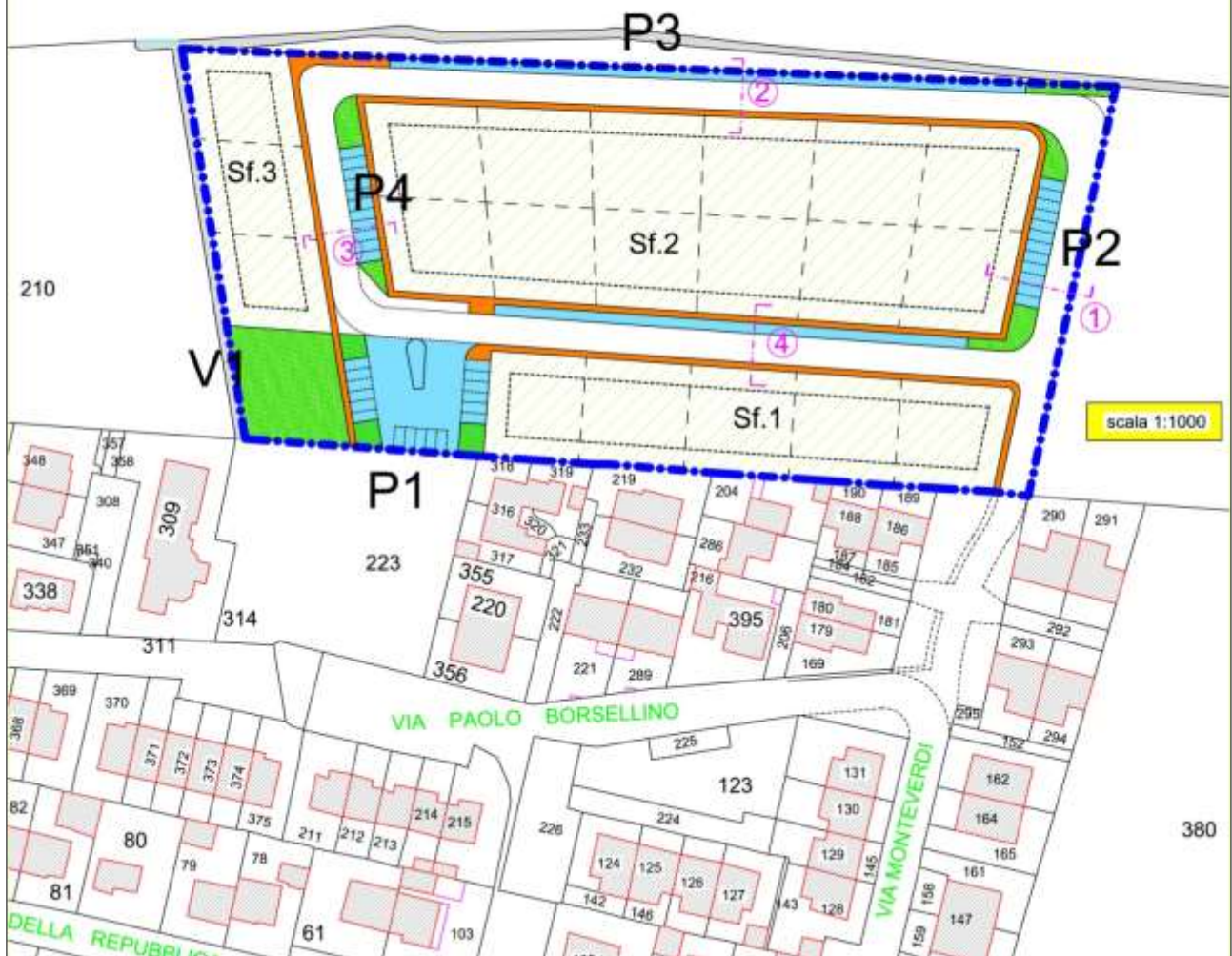
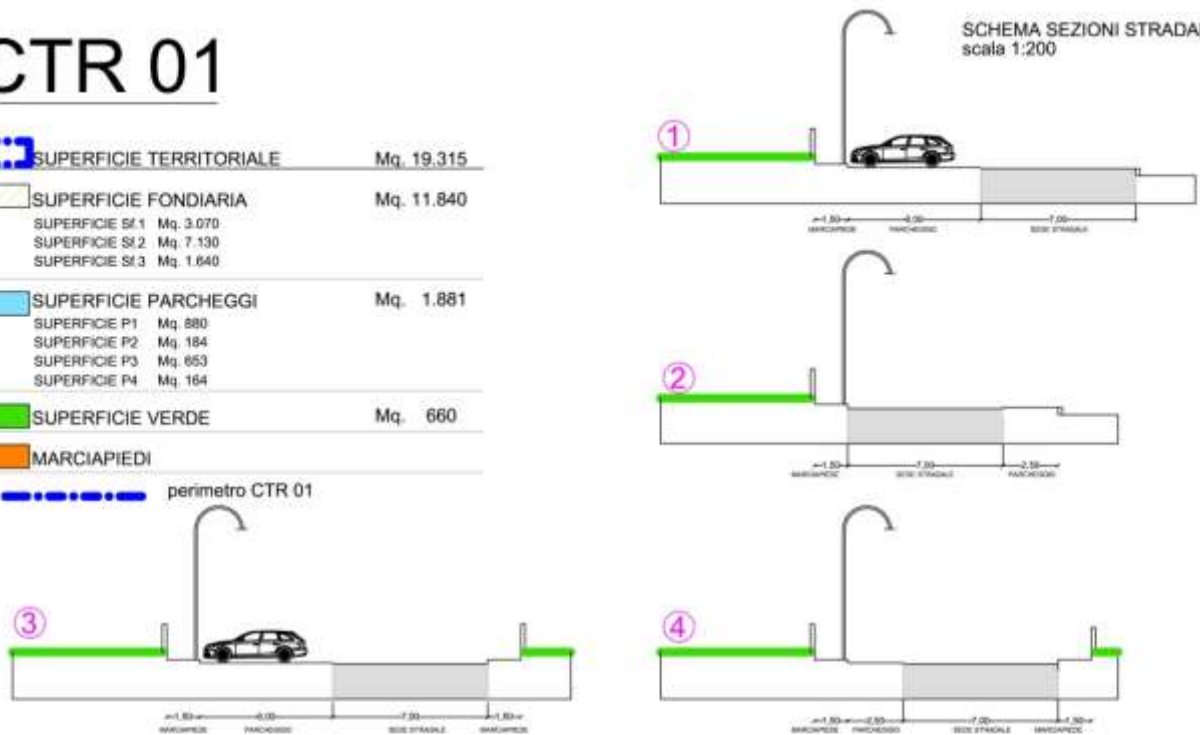
Superficie a standard : circa 2.830 mq

CTR 01

	SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 19.315
	SUPERFICIE FONDIARIA	Mq. 11.840
	SUPERFICIE Sf.1	Mq. 3.070
	SUPERFICIE Sf.2	Mq. 7.130
	SUPERFICIE Sf.3	Mq. 1.640
	SUPERFICIE PARCHEGGI	Mq. 1.881
	SUPERFICIE P1	Mq. 880
	SUPERFICIE P2	Mq. 184
	SUPERFICIE P3	Mq. 653
	SUPERFICIE P4	Mq. 164
	SUPERFICIE VERDE	Mq. 660
	MARCIAPIEDI	

 perimetro CTR 01

SCHEMA SEZIONI STRADALI
scala 1:200



Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe 1 di fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile la sua attuazione è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

Risorse idriche
<p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.</p> <p>Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.</p> <p>Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.</p> <p>In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.</p>

Suolo e sottosuolo
<p>Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.</p>

Biodiversità e paesaggio
<p>Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.</p> <p>I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i.</p> <p>Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, pluri-specifiche e disetanee, lungo il margine settentrionale e occidentale dell'ambito, realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto.</p>

circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR2 — COMPARTO VIA BORSELLINO EST

Si tratta di un piccolo comparto a destinazione residenziale avente forma regolare pressochè rettangolare.

Delimitato a nord ed a est da terreni agricoli a sud dal quartiere residenziale di via Borsellino ad ovest dal comparto residenziale CTR1.

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi, da garantire comunque nella misura e nella posizione indicata dalla scheda seguente.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo — tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 11.850 mq

Volume edificabile: 8.580 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 57 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: 1.646 mq.

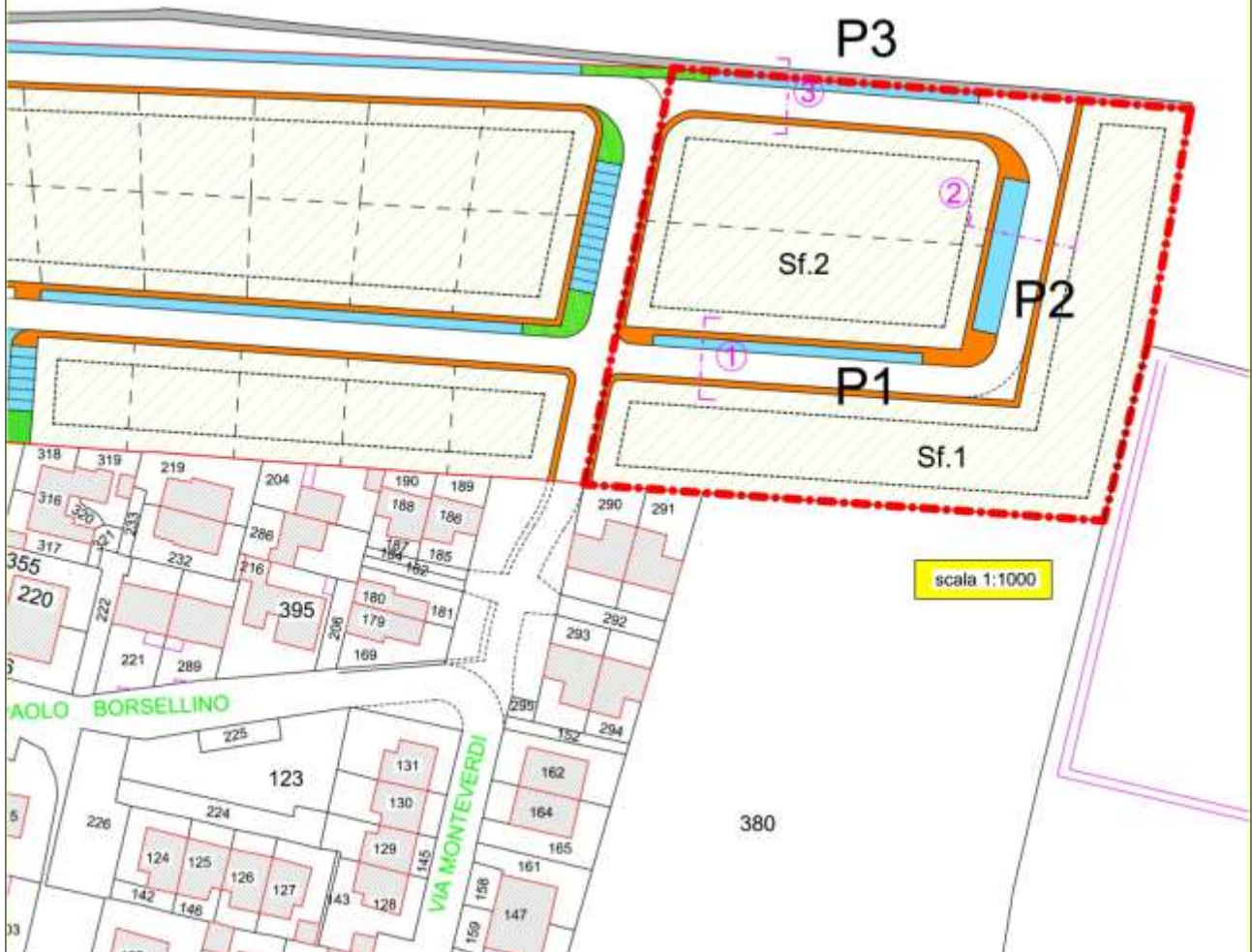
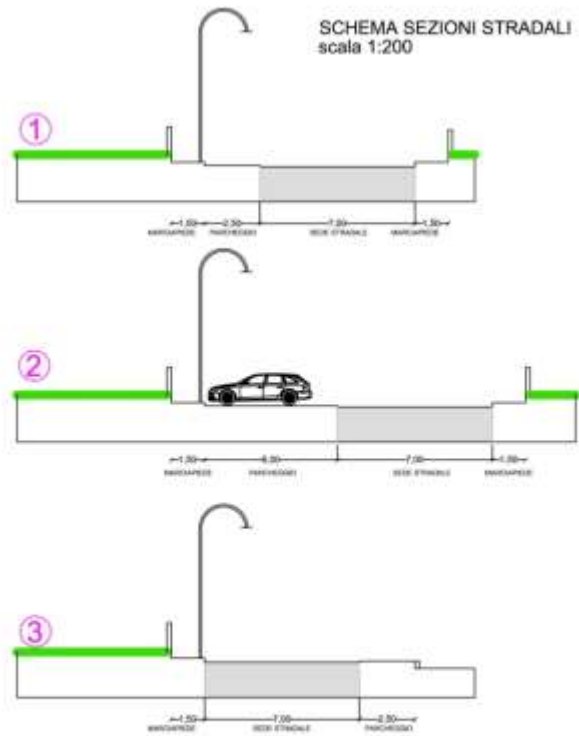
Superficie a standard: 541 mq.

CTR 02

	SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq. 11.850
	SUPERFICIE FONDIARIA	Mq. 8.660
	SUPERFICIE Sf.1	Mq. 4.800
	SUPERFICIE Sf.2	Mq. 3.860
	SUPERFICIE PARCHEGGI	Mq. 530
	SUPERFICIE P1	Mq. 160
	SUPERFICIE P2	Mq. 220
	SUPERFICIE P3	Mq. 150
	SUPERFICIE VERDE	
	MARCIAPIEDI	

 perimetro CTR 02

SCHEMA SEZIONI STRADALI
scala 1:200



Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe 1 di fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

<i>Aria</i>
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile la sua attuazione è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

<i>Rumore</i>
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti; l'intervento si renderà sicuramente necessario in corrispondenza del margine nord-orientale dell'ambito.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

<i>Risorse idriche</i>
<p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.</p> <p>Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dall'area di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), l'intervento dovrà prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.</p> <p>Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.</p> <p>In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.</p>

<i>Suolo e sottosuolo</i>
<p>Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.</p> <p>Le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno del comparto, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.</p>

<i>Biodiversità e paesaggio</i>
--

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'azione di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo il margine settentrionale dell'ambito, realizzate con sesto d'impianto non regolare, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole.

Inoltre, in fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine meridionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare l'area con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

Dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Azioni di mitigazione

Le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di $3 \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR3 – COMPARTO RESIDENZIALE STRADA COMUNALE PER SAN FIORANO

Si tratta di un discreto comparto a destinazione residenziale, di forma regolare, pressoché rettangolare.

Delimitato a nord da un terreno agricolo ad est dalla strada comunale per San Fiorano a Sud dalla Provinciale 85 "Bassa per Casalmaggiore" ed ad ovest dalla Provinciale n 26 per Brazzuoli.

Questo comparto già presente nel PRG ha già una convenzione urbanistica sottoscritta ed è in fase di attuazione.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

I piani attuativi dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale in considerazione della prossimità di allevamenti zootecnici e aree produttive.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 31.394 mq

Volume edificabile: 20.137 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 134 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: 7.619

Superficie a standard : 3.638 mq

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 3F (fattibilità con consistenti limitazioni) fatta salva una fascia di protezione di una roggia classificata come 4C (fattibilità con gravi limitazioni) ed una parte a ovest che è interessata dal rispetto del pozzo di acquedotto e quindi ricade in classe 3E (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed</p>

eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.
Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR4 – COMPARTO RESIDENZIALE STRADA VICINALE CA' ROSSA EST

Si tratta di un discreto comparto a destinazione residenziale, di forma allungata, pressoché ad "L".

Delimitato a nord dalla strada Provinciale n.85 ad est da residenze e sud da terreni agricoli.

Questo comparto già presente nel PRG ha già una convenzione urbanistica sottoscritta ed è in fase di attuazione.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

I piani attuativi dovranno prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale in considerazione della prossimità di allevamenti zootecnici e aree produttive.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 14.127 mq

Volume edificabile: 7.714 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici: 51 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: 4735 mq

Superficie a standard : 1.678 mq

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 3F (fattibilità con consistenti limitazioni) fatta salva una piccola fascia a nord di protezione di una roggia classificata come 4C (fattibilità con gravi limitazioni) ed una parte a sempre a nord che è interessata dal rispetto del pozzo di acquedotto e quindi ricade in classe 3E (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il</p>

reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR5 – COMPARTO RESIDENZIALE STRADA PROVINCIALE 85 OVEST

Si tratta di un piccolo comparto a destinazione residenziale, di forma regolare, pressochè rettangolare, posto a sud dell'abitato di Pieve.

Delimitato a nord da residenze ad est della strada provinciale n 85 mentre a sud e ovest da terreni agricoli.

Questo comparto già presente nel PRG non ha una convenzione urbanistica sottoscritta.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Il comparto è occupato in parte da vegetazione legnosa va verificato che non sia riconducibile alla definizione di bosco ai sensi del D.Lgs. 227/01 e della LR 31/08, in tal caso ogni intervento artificiale sulla vegetazione esistente dovrebbe essere autorizzato preventivamente ai sensi delle normative paesaggistiche D.lgs 42/04 e del D.lgs 227/01, nonchè della normativa forestale LR 31/08 e Dgr 675/05. Il rilascio di questa autorizzazione è subordinato ad accertamenti tecnici e prevede interventi compensativi.

La provincia richiede inoltre che l'accesso al comparto avvenga esclusivamente tramite la Via A. Stradivari, senza accesso o immissioni dirette sulla SP 85, conseguentemente alla realizzazione del comparto tutti gli accessi alla SP o le immissioni esistenti dovranno essere dismessi.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 4.923 mq

Volume edificabile totale: 4.923mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici totali: 33 ab (150 mc/ab) (di cui 46 destinati alla parte già costruita)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 3F (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore

In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR6 – COMPARTO RESIDENZIALE STRADA COMUNALE CA' DE STAOLI

Si tratta di un discreto comparto a destinazione residenziale, di forma irregolare, già in parte costruito, che si estende a ovest della strada comunale per ca' de staoli.

Delimitato a nord da un terreno sottoposto a vincolo di rispetto cimiteriale ad est della strada comunale per ca' de staoli e sud dalle residenze di via Quaini ed a ovest dalle residenze di via Cavour.

Questo comparto già presente nel PRG ha già una convenzione urbanistica sottoscritta ed è in fase di attuazione.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 26.442 mq (di cui 6.979 mq già edificati)

Volume edificabile residuo: 6.120 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici residui: 40 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: 5.369 mq

Superficie a standard : 7.974 mq

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 3F (fattibilità con consistenti limitazioni) fatta salva una parte a sud che è interessata dal rispetto del pozzo di acquedotto e quindi ricade in classe 3E (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR7 – COMPARTO RESIDENZIALE STRADA COMUNALE CA' DE GATTI

Si tratta di un piccolo comparto a destinazione residenziale, di forma regolare, pressochè trapezoidale, posto a nord dell'abitato di Ca' de Gatti.

Delimitato a ovest e a nord da terreni agricoli, a est dalla strada Comunale di Ca' de Gatti e a sud da residenze.

Il relativo Piano Attuativo sarà con ogni probabilità un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica. Tale Piano potrebbe prevedere la monetizzazione dello standard urbanistico, salvo la quota destinata a parcheggi, da garantire comunque nella misura indicata dal PGT.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo – tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 5.166 mq

Volume edificabile totale: 5.166mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici totali: 34 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 3A (fattibilità con consistenti limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR8 – COMPARTO RESIDENZIALE VIA BARDELLA NORD

Si tratta di un piccolo comparto a destinazione residenziale, di forma regolare, già in parte costruito posto a nord dell'abitato di Pieve d'Olmi nell'insediamento di Via Bardella.

Il comparto è destinato a completare e saturare i vuoti urbani dell'insediamento esistente.

Questo comparto già presente nel PRG ha già una convenzione urbanistica sottoscritta ed è in fase di attuazione.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

L'ASL prescrive che prima dell'attuazione dei comparti il confinante allevamento zootecnico venga dismesso e non più riattivabile.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 6.228 mq (di cui 2.315 mq già edificati)

Volume edificabile totale 6.228mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici totali: 42 ab (150 mc/ab) (di cui 16 destinati alla parte già costruita)

Superficie stradale: si rimanda alla convenzione già sottoscritta

Superficie a standard : si rimanda alla convenzione già sottoscritta

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 1 (senza particolari limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

CTR9 – COMPARTO RESIDENZIALE VIA BARDELLA SUD

Si tratta di un piccolo comparto a destinazione residenziale, di forma pressochè regolare, posto dirimpetto alla cascina Bardella a nord dell'abitato di Pieve d'Olmi.

Il comparto è limitato a nord e a est dalla via Bardella mentre a sud ed ovest è circondato da terreni agricoli.

Questo comparto già presente nel PRG non ha una convenzione urbanistica sottoscritta.

La progettazione urbanistica dovrà garantire un opportuno coordinamento morfo - tipologico con le strutture edilizie preesistenti nel paesaggio circostante.

Per tutte le aree soggette a cambio di destinazione d'uso è necessario che la portata in uscita dal comparto urbanizzato sia inferiore o uguale a quella generata dal campo agricolo precedente al cambio di destinazione d'uso, e si chiede l'analisi degli effetti indotti a valle dai volumi d'acqua smaltiti nei recettori individuati.

L'ASL prescrive che prima dell'attuazione dei comparti il confinante allevamento zootecnico venga dismesso e non più riattivabile.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 6.722 mq

Volume edificabile totale 6.722 mc (10.000 mc/ha)

Abitanti teorici totali: 45 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Classi di fattibilità geologica:

Il comparto si trova in classe di fattibilità geologica 1 (senza particolari limitazioni).

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria
<p>Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento avicolo (la fascia ridotta a 300 m non interesserebbe l'ambito); in caso ciò non sia possibile l'attuazione dell'ambito è subordinata alla dismissione dell'allevamento esistente.</p>

Rumore
<p>In corrispondenza delle nuove edificazioni dovranno essere garantiti livelli di rumore ambientale al più di classe III (Aree di tipo misto).</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.</p> <p>Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.</p>

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), gli interventi dovranno prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato lungo il margine settentrionale dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde. Inoltre, considerando la sua collocazione in prossimità della porzione storica del centro abitato, i nuovi interventi edilizi dovranno essere consoni con il contesto in termini di tipologie edilizie, materiali e colorazioni.

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente. In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata. In particolare, dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

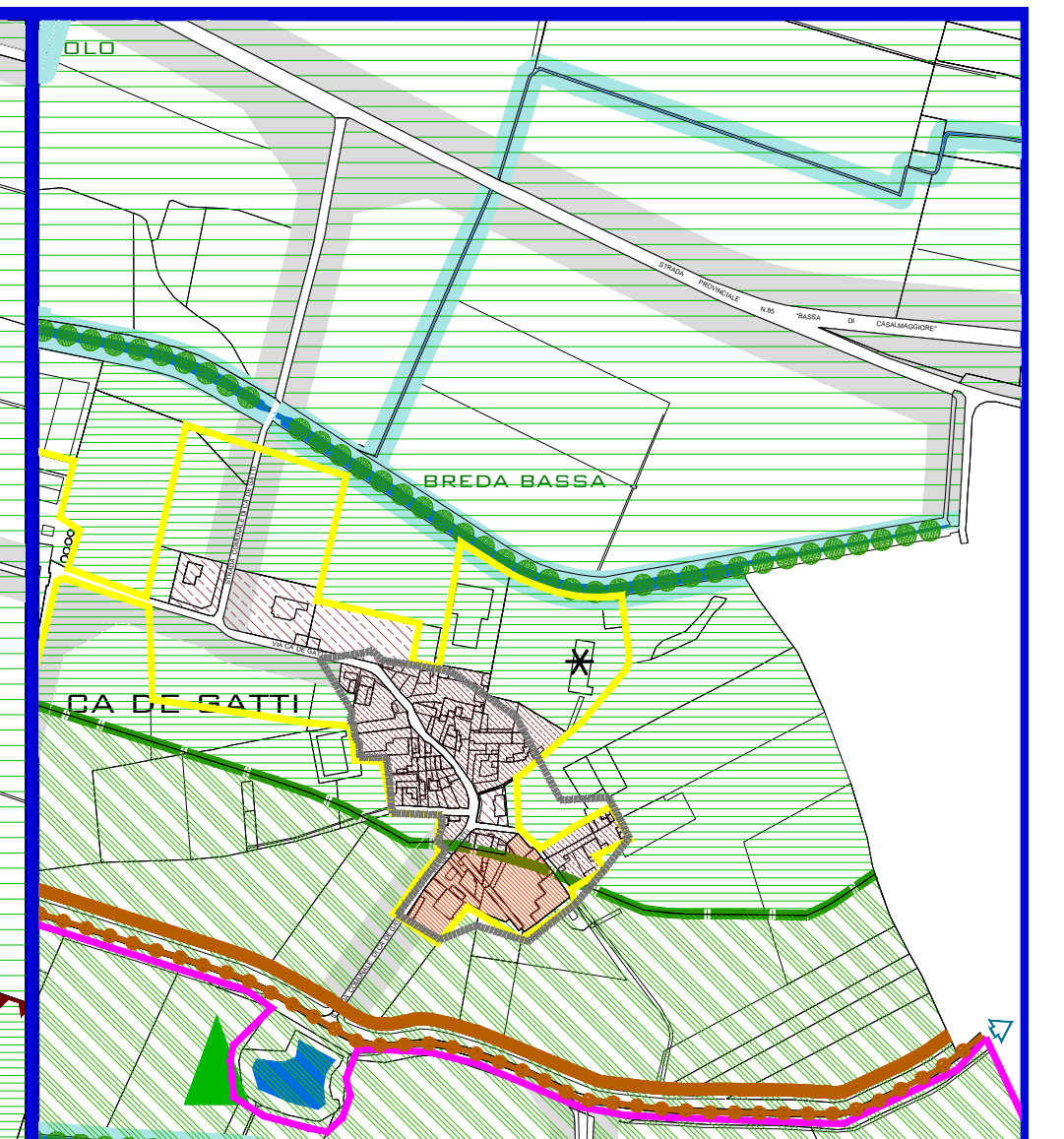
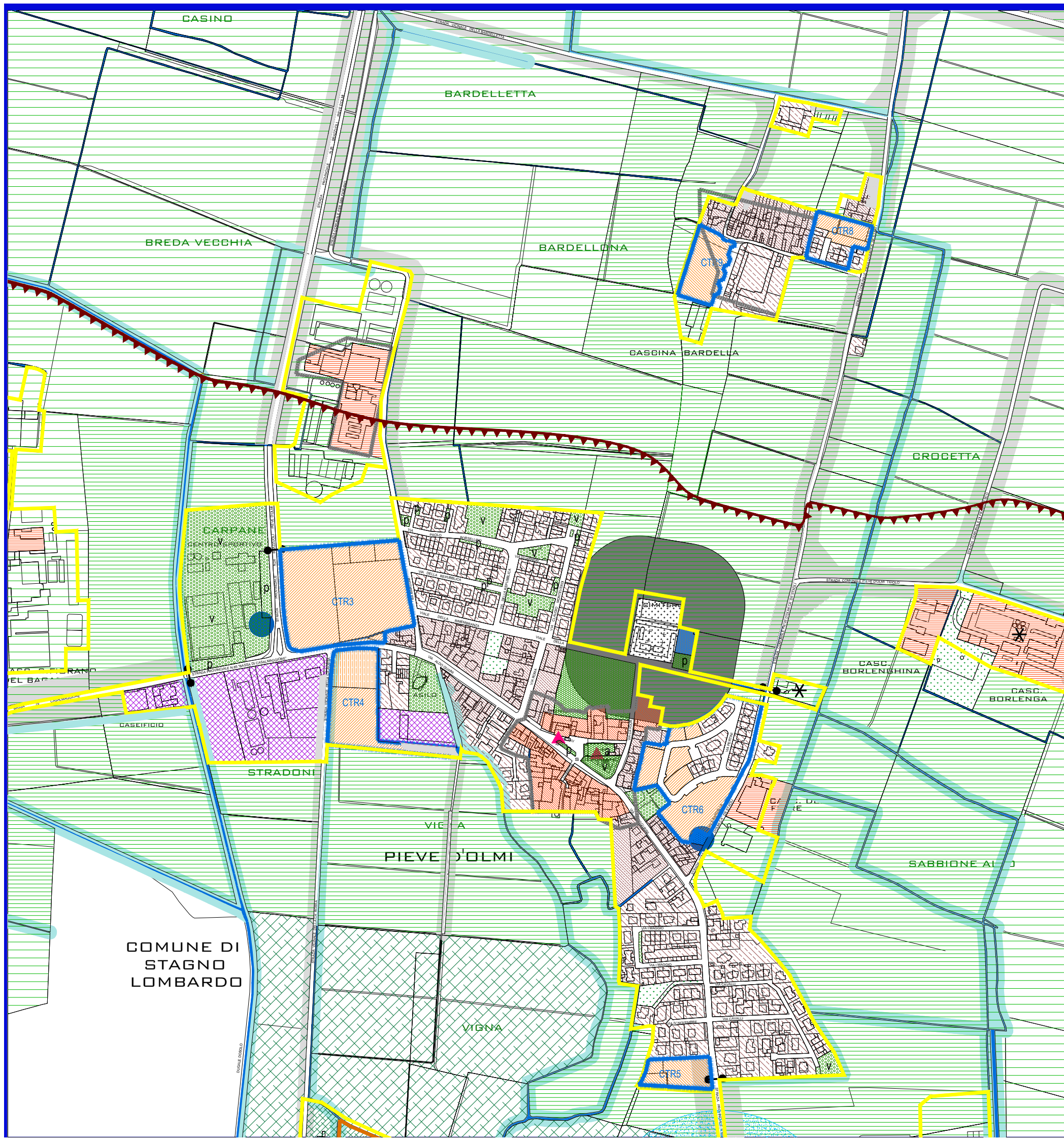
IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

CAPACITA' INSEDIATIVA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

N.	Denominazione	Superficie territoriale	Indice	Superficie lorda di pavimento
1	Strada Provinciale n.85	18.850 mq	0.8 mq/mq	15.080 mq
2	Strada vicinale della Ca' Rossa Ovest	23.547 mq	0.8 mq/mq	18.837 mq
	TOTALE	42.297 mq	0.8 mq/mq	33.917 mq

CAPACITA' INSEDIATIVA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

N.	Denominazione	Superficie territoriale	Indice	Volume edificabile	Abitanti teorici
1	Via Borsellino Ovest	19.315 mq	1 mc/mq	11.729 mc	78 ab
2	Via Borsellino Est	11.850 mq	1 mc/mq	8.580 mc	57 ab
3	S. C. per San Fiorano	31.394 mq	1 mc/mq	20.137 mc	134 ab
4	S. V. della Ca' Rossa Est	14.127 mq	1 mc/mq	7.714 mc	51 ab
5	S. P. n.85 Ovest	4.923 mq	1 mc/mq	4.923 mc	33 ab
6	S.C. Ca' de Staoli	26.442 mq	1 mc/mq	6.120 mc	40 ab
7	S.C. Ca' de Gatti	5.166 mq	1 mc/mq	5.166 mc	34 ab
8	Via Bardella Nord	6.228 mq	1 mc/mq	6.228 mc	42 ab
9	Via Bardella Sud	6.722mq	1 mc/mq	6.722 mc	45 ab
	TOTALE	126.167 89.836mq	1 mc/mq	77.319 51.844mc	514 345 ab



LEGENDA

nuclei di antica formazione:

- A1 AMBITO STORICO URBANO
- AS AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE

ambiti del tessuto urbano consolidato:

- B1 AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO
- B2 AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO
- BD AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE
- BS AMBITO PER ATTREZZATURE URBANE

ambiti di trasformazione:

- CTR1 COMPARTI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (già PL in fase di attuazione nel PRG, con CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA)
- CTR2 COMPARTI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (già PL nel PRG ma NON CONVENZIONATI)
- CTR3 COMPARTI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE (già PL nel PRG ma NON CONVENZIONATI)
- CTR4 COMPARTI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (già PL nel PRG ma NON CONVENZIONATI)

ambiti agricoli:

- E1 AMBITO AGRICOLO STORICO
- E2 AMBITO AGRICOLO NORMALE
- E3 AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE
- E4 AMBITO AGRICOLO GOLENALE CHIUSO E FASCIA DI RISPETTO EXTRAGOLENALE IMPOSTA DAL PTIPR
- E5 AMBITO AGRICOLO GOLENALE APERTO DI PARTICOLARE TUTELA ECOLOGICA
- E6 AMBITO DI RIPRISTINO AMBIENTALE
- E7 AMBITO DI CORONA AL POLO ESTRATTIVO

altri ambiti:

- VP AMBITO A VERDE PRIVATO
- T AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
- K AMBITO CIMITERIALE
- AMBITO DI RISPETTO
- VIABILITA' CARRABILE
- VIABILITA' CARRABILE DI PROGETTO
- AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE
- AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE: CORPI IDRICI
- AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE: BODRI E ZONE UMIDE

ambiti di rispetto:

- AMBITO DI RISPETTO POZZO PUBBLICO
- AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE
- AMBITO DI RISPETTO DEPURATORE
- MONUMENTI NATURALI

ambiti soggetti a tutela naturalistica:

- PERIMETRO DI PARCO NATURALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
- LIMITE ESTERNO FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA INDIVIDUATI DALL' ART. 142 LETTERA C DEL D. LGS DEL 22 GENNAIO 2004 N° 42 ex legge galasso
- SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA SIC
- ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE ZPS
- RISERVA NATURALE "BOSCO RONCHETTI"

altri simboli:

- NUCLEI STORICI
- TRACCIATO ARGINE MAESTRO
- TRACCIATO ARGINI SECONDARI
- FASCIA DI RISPETTO ARGINE MAESTRO
- TRACCIATO SCARPATE MORFOLOGICHE PRINCIPALI
- ATEa3
- RETE ECOLOGICA PROVINCIALE CORRIDOI
- RETE ECOLOGICA PROVINCIALE AREALI
- SERVIZI SOCIALI E RELIGIOSI
- ISTRUZIONE
- DEPURATORE
- POZZO DI ACQUEDOTTO E IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE
- EDIFICI ED AREE SOGGETTI A TUTELA MONUMENTALE
- EDIFICI A DESTINAZIONE EXTRAGRICOLA PREESISTENTI IN ZONA NON URBANIZZATA
- PARCHEGGI
- VERDE E SPORT
- PERIMETRO DEL RISPETTO CIMITERIALE

***ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI Pervenute**

COMUNE DI
STAGNO
LOMBARDO