

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATQS1

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	20.729 mq		Potenzialità edificatoria teorica massima residenziale: mc 14.000 attuabili nel secondo DdP previa procedura specifica di VAS
Verde di contenimento degli sviluppi edificativi	17.529 mq	Le aree costituiscono elemento di preservazione delle superfici che il Documento di Piano, pur ritenendole idonee ad interventi di urbanizzazione ed edificazione, demanda ad una successiva fase realizzativa, che potrà essere avviata con il secondo DdP, o anticipata con procedura di variante al verificarsi delle condizioni previste dalla normativa. A tal fine le aree non potranno essere utilizzate a fini edificatori, anche per strutture destinate all'attività agricola, fino alla approvazione della prevista strumentazione attuativa da assoggettare a contestuale procedura di VAS.	
Ambito di elevata valenza paesistica e di valorizzazione degli elementi della semiologia territoriale	3.200 mq		È prevedibile la possibilità di vincolo di inedificabilità a favore del Comune con conseguente attribuzione di diritti compensativi

Il PGT individua, nel quadro delle linee complessive di organizzazione della struttura urbana, la possibile localizzazione di aree che si ritengono idonee alla trasformazione, a completamento di insediamento già esistenti, collocate in zone di prossimità al continuum urbanizzato.

Alcune di esse, che sono individuate nel quadro strategico strutturale di previsione dei possibili sviluppi nell'arco del decennio, sono tuttavia oggetto di previsioni non immediatamente perseguibili, poiché se ne prevede l'attivazione in una seconda fase attuativa del PGT, connessa, in linea di indirizzo, all'approvazione del secondo Documento di Piano.

Ciò anche in considerazione del fatto che il DdP intende promuovere prioritariamente l'attuazione degli insediamenti previsti da Piano delle Regole all'interno del tessuto urbano consolidato, che peraltro si sommano agli interventi già in corso e alle nuove potenzialità di edificazione residenziale dei PII approvati definitivamente.

Tali aree vengono individuate come ATQS e per esse è prevista l'edificazione in una fase successiva, a medio termine, presumibilmente coincidente con il secondo Documento di Piano.

Le superfici destinate alla futura trasformabilità vengono a tal fine preservate da ogni modificazione e individuate nella fase transitoria come "verde di salvaguardia per gli sviluppi edificativi".

ATQS 1

ELEMENTI PRELIMINARI PER UNA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ

critério di sostenibilità	giudizio	commento
	-	L'Ambito Strategico in oggetto individua, nel quadro delle linee complessive di organizzazione della struttura urbana, alcune aree che possono porsi a completamento dell'insediamento già esistente che si sviluppa lungo il lato est del Viale Europa.
Compatibilità territoriale in relazione ai vincoli ambientali e alla geologia del territorio	compatibile	L'ambito è interessato, in corrispondenza del viale Europa, dal passaggio del torrente Lirone. L'ambito non rientra in classe di fattibilità geologica a rischio. L'ATQS non è attraversato da elettrodotti. Per quanto riguarda la compatibilità con il PTCP, l'ambito rientra in un'area classificata come "Aree di primo riferimento per la pianificazione locale".
Minimizzazione del consumo di suolo	compatibile	La realizzazione dell'intervento prevede un consumo di suolo pari a 18.587 mq, comprese le aree a standard, su una superficie territoriale di 25.146 mq.
Contenimento emissioni in atmosfera	compatibile	La destinazione d'uso prevalentemente residenziale non comporta impatti negativi, ad eccezione dell'installazione dei sistemi di riscaldamento, per i quali comunque il Documento di Piano rimanda alla definizione di interventi a basso impatto, che saranno fatti oggetto di specifica disciplina nell'ambito, più proprio, del Regolamento Edilizio.
Miglioramento della qualità delle acque superficiali e contenimento dei consumi	compatibile	L'area oggetto d'intervento è servita dalla rete acquedottistica comunale. Tuttavia l'approvvigionamento idrico dell'ATQS 1, finalizzato a consumi residenziali potrebbe determinare un carico non compatibile con le disponibilità complessive della rete idrica, ove si calcoli l'incidenza degli insediamenti previsti all'interno del tessuto urbano consolidato, che il PGT intende promuovere prioritariamente, e che si sommano agli interventi già in corso e alle nuove potenzialità dei PII approvati definitivamente.
Maggiore efficienza nella produzione di energia e contenimento dei consumi energetici	compatibile	L'area oggetto di intervento è servita dalla rete fognaria comunale. La realizzazione dell'ambito di trasformazione potrà comportare un leggero aumento nei consumi di energia e metano. La realizzazione degli interventi, secondo gli indirizzi previsti dal Documento di Piano nel capitolo "Promozione e attuazione di interventi per l'efficienza energetica degli edifici ed il

		contenimento dei carichi ambientali”, dovrà essere integrata con interventi di risparmio energetico, legati in particolare all’impiego di energia da fonti rinnovabili, incentivando l’installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
Contenimento della produzione dei rifiuti	compatibile	La realizzazione dell’ambito di trasformazione comporterà un modesto aumento della produzione di rifiuti.
Contenimento inquinamento acustico	compatibile	E’ possibile ipotizzare che l’insediamento in esame non comporti impatti negativi in rapporto all’attuale clima acustico.
Compatibilità con le infrastrutture per la mobilità e con i servizi tecnologici	compatibile	L’accesso all’ATQS 1 è realizzabile senza la necessità di prevedere ulteriori interventi di infrastrutturazione essendo già facilmente accessibile da più direzioni. L’area oggetto d’intervento è servita dalla rete del metanodotto. L’area è servita anche da rete elettrica e telefonica.
Tutela e protezione delle aree naturalistiche e degli ambiti paesistici	compatibile	L’impatto sulla componente di paesaggio dovrà essere preso in considerazione in fase di valutazione dell’inserimento paesistico, obbligatoria per la realizzazione del progetto insediativo. Fondamentale sarà la definizione dell’impianto morfologico al fine di garantire più prospettive verso il Monte Crosio.
Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici	compatibile	Per quanto riguarda tale tematica l’ambito si colloca in un’area esterna al nucleo di antica formazione e non comprende nessun elemento di valore storico-culturale.