

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATQS2

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	30.545 mq		Potenzialità edificatoria teorica massima residenziale: mc 12.000 attuabili nel secondo DdP previa procedura specifica di VAS
Verde di contenimento degli sviluppi edificativi	13.375 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	17.170 mq		

ATQS 2

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 a sud della via Gian Battista Moroni e ad ovest della Via Palma il Vecchio.
Compatibilità territoriale in relazione ai vincoli ambientali e alla geologia del territorio	compatibile	L'ambito in esame rientra in un'area con classe di fattibilità geologica 2 "fattibilità con modeste limitazioni" con le specifiche sottoclassi "2M" e "2bV". L'ATQS non è attraversato da elettrodotti. Per quanto riguarda il PTCP, la tavola E4 "Sistemi insediativi", individua l'ambito parzialmente come "Aree di primo riferimento per la pianificazione locale", e parzialmente come "Ambiti definitivi dalla pianificazione locale vigente". Tali indicazioni si riferiscono a quegli ambiti che possono contribuire alla definizione della forma urbana e si configurano come meno problematici al fine della trasformazione urbanistica del territorio.
Minimizzazione del consumo di suolo	compatibile	La realizzazione dell'intervento prevede un consumo di suolo pari a 13.375 mq su una superficie territoriale di 30.545 mq, dei quali 17.170 mq destinati all'inedificabilità assoluta, al fine di preservare un'importante fascia ambientale verso la nuova circonvallazione e garantire la visibilità prospettica sul Monte Crosio.
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 2, 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. Per queste ragioni l'intervento viene rinviato a successive verifiche di compatibilità da effettuarsi tendenzialmente nel secondo Documento di Piano. L'area oggetto di intervento è servita dalla rete fognaria comunale.
Maggiore efficienza nella produzione di energia e contenimento dei consumi energetici	compatibile	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 che possano modificare significativamente la situazione del clima acustico.
Compatibilità con le infrastrutture per la mobilità e con i servizi tecnologici	compatibile	L'accesso all'ATQS è realizzabile senza la necessità di prevedere ulteriori interventi di infrastrutturazione essendo già facilmente accessibile da più direzioni, in particolare, a monte dalla Via Gian Battista Moroni, e a valle, da est, dalla Via Palma il Vecchio. L'organizzazione interna del comparto dovrà consentire la connessione veicolare con i sistemi della viabilità esistente, anche per consentire l'eventuale formazione di un sistema di mobilità a senso unico. 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 attenta considerazione in fase di valutazione dell'inserimento paesistico, obbligatoria per la realizzazione del progetto insediativo. Fondamentale sarà la definizione dell'impianto morfologico e soprattutto dei fronti verso la circonvallazione che dovranno costituire il primo elemento per la formazione di un nuovo "fronte urbano", che dovrà proseguire con la riqualificazione dei fronti esistenti sulla circonvallazione, al fine di promuovere un sistema percettivo di elevata qualità ambientale e paesistica dalla nuova infrastruttura territoriale. La fascia di in edificabilità posta a valle garantirà gli elementi percettivi verso il sistema paesistico del Monte Crosio.
Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici	compatibile	Per quanto riguarda tale tematica l'ambito si colloca in un'area esterna ai nuclei di antica formazione e non comprende nessun elemento di valore storico-culturale.