

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO	
La pianificazione attuativa di rigenerazione deve prestare particolare attenzione agli affacci verso il parco del Morbasco Sud posto sul confine di nord dell'Ambito.	
Si prescrive la realizzazione del fronte sud ovest verso le vie Trebbia-Monviso con l'utilizzo di elementi di mitigazione a verde (siepe sempreverde e un filare alberato) da proseguire per tutta la linea di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dalle attività e relativi piazzali verso le aree pubbliche. Analogamente la mitigazione arborea-arbustiva dovrà essere prevista lungo il terrapieno ferroviario, onde favorire il recupero e la trasformazione in pista ciclo-pedonale del binario dismesso ai piedi dello stesso. Deve essere realizzato un percorso ciclo pedonale di congrua sezione e adeguatamente piantumato tra il parco del Morbasco e via Trebbia con continuità su area pubblica e adeguata dotazione di verde.	
Nel caso vengano previste dalla pianificazione attuativa insediamenti con destinazione residenziale, questi devono collocarsi lontano dalle infrastrutture per la mobilità vale a dire nella zona est verso il parco, frapponendo una quinta verde tra i nuovi insediamenti residenziali ed il parco stesso. Nello specifico, al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico ferroviario (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni), si evidenziano le azioni di mitigazione specifiche per questa problematica:	
▪ realizzazione di quinte arborei con finalità mitigative; ▪ collocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture ferroviarie; ▪ realizzazione di fasce arboreo -arbustive di maggiore profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico ferroviario; ▪ adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio bassa/Media
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclassi: • 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "alluvioni rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "media o moderata" art. 20 Norme tecniche geologiche; • 3.8 Aree a tergo del sistema arginale, in genere ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" e "frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "elevata" o "molto elevata" - art. 21 Norme tecniche geologiche.
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Nuclei di vegetazione riconducibili a bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/04
<i>Vincoli idrogeologici</i>	Fascia C del PAI
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Lesioni reversibili (Tamoil)
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica provinciale: art. 16 comma 7 Normativa PTCP2013
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore a 1000 m da SIC "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio"
<i>Plis</i>	L'ambito confina a nord con il Plis del Po e del Morbasco
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi e medie strutture di vendita)
<i>Superficie territoriale</i>	33.296 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	56% commercio ingrosso, 10% commercio al dettaglio, 10% residenza
<i>Incentivazione massima</i>	eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,20 m2 per m2 di SL per attività artigianali 0,75 m2 per m2 di SL per le altre funzioni
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
La Pianificazione attuativa dell'ambito, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle eventuali edificazioni a carattere residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.	
Le attività insediate dovranno comunque essere compatibili con la funzione residenziale.	
In sede di pianificazione attuativa si dovranno privilegiare, oltre alle funzioni produttive, le destinazioni commerciali (nei limiti percentuali massimi previsti) e terziarie. Vanno rispettando le superfici degli impianti tecnologici di servizio esistenti.	

Poiché l'ambito coinvolge aree tutelate ope legis ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e smi gli interventi dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Per l'insediamento di nuove attività produttive dovrà essere predisposta una valutazione previsionale dell'impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011.

Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di Incidenza (Vic).

Creare nuovi accessi – ingressi e uscite – su via Trebbia modificando e riqualificando il sistema esistente di svincolo all'altezza di via Ciria; una volta a regime i nuovi accessi, limitare le intersezioni con via Monviso all'eventuale sola uscita verso destra.

Realizzare un percorso ciclo pedonale, di congrua sezione e adeguatamente piantumato, tra il parco del Morbasco a nord dell'ambito e la via Trebbia; dare continuità all'area per servizi posta nel lotto confinante ad est, concludendo il collegamento tra via I Maggio e il parco del Morbasco.

Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).

In caso di Piani in aree urbanizzate è opportuno richiedere la presenza di uno studio relativo allo stato delle tubazioni e dei giunti della rete idrica locale.

In adiacenza ai punti di captazione ed alle relative fasce di rispetto non dovrebbero essere localizzate attività a rischio di contaminazione del suolo e/o delle acque.

Per limitare i consumi di acqua potabile incentivare l'uso di una rete duale di approvvigionamento idrico delle utenze. Per ridurre gli sprechi di acqua potabile è importante utilizzare sistemi di emissione a risparmio.

Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare i livelli di esposizione al radon.

Al fine di aumentare e diffondere la capacità di evapotraspirazione del sistema urbano gli edifici devono avere un'elevata capacità di riflettere la radiazione solare e devono prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti.

Per gli ambiti in cui è prevista la coesistenza di insediamenti residenziali e produttivi deve essere posta particolare attenzione alla tutela della salute attraverso l'adozione di misure di mitigazione dirette ed indirette.

La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.

MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.3	Via Trebbia	Deve essere realizzata una quinta alberata verso le vie Trebbia e Monviso e verso la ferrovia. Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalle infrastrutture presenti mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Al fine di massimizzare gli apporti solari gratuiti gli edifici con tipologia edilizia "in linea" devono essere disposti con l'orientamento dell'asse longitudinale lungo l'asse est-ovest (+ - 30°) con il posizionamento dei locali principali verso sud (con ampie superfici vetrate schermate) e gli spazi accessori verso nord (con ridotte superfici vetrate). Al fine di minimizzare gli impatti delle trasformazioni sul contesto ambientale, deve essere ricercata la migliore qualità urbana e ambientale del comparto attraverso un alto grado di sostenibilità ambientale degli edifici mediante il buon isolamento degli stessi, il ricorso a fonti di energia rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermico), la massima efficienza degli impianti di illuminazione, l'utilizzo di materiali ecosostenibili e il ricorso a tecnologie innovative quali il recupero dell'acqua piovana, il contenimento dei consumi idrici, l'utilizzo di tetti e pareti verdi. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.3	Via Trebbia	Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche: • i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, devono essere realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi; • l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti; • deve essere prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce devono essere realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione; • deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, riqualificate le aree di ecotono; deve essere mantenuta

		la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate; • deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto; • in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale. Nella realizzazione di schermature alberate, prevedere la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e garantire il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.
--	--	--