

CTS 4 – Pozzaglio

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE URBANE - PEEP VIA PAOLO BORSELLINO

Si tratta di un discreto comparto posto a sud del centro sportivo Astra di cui potrebbe costituire il naturale terreno di espansione.

È posto proprio nel cuore dell'abitato di Pozzaglio, paese che rappresenta attualmente la realtà urbana più significativa oggi presente sul territorio comunale.

Si tratta di una previsione già contenuta nel vigente PRG e già compresa nel tuttora vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in corso di completamento a sud della via Roma.

La realizzazione del comparto potrebbe avvenire, previo esproprio del terreno in completamento del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, sia attraverso opera pubblica direttamente attuata dal Comune, sia attraverso intervento convenzionato da privati interessati a realizzarvi strutture sportive e/o ricreative.

Le tipologie commerciali di vendita al dettaglio sono ammesse nel limite degli esercizi di vicinato ed alle condizioni prescritte dall'art. 25 delle Norme Urbanistiche.

Il dimensionamento di massima del comparto è prevedibile in circa 12.800 metri quadrati, integralmente destinati a standard urbanistici, con netta prevalenza di attrezzature sportive.

Classe di fattibilità geologica:

- **3** (ridotta soggiacenza della falda, localmente associata a terreni di scarse proprietà geotecniche): è sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati, è necessario valutare il grado di saturazione dei terreni costituenti il sedime di fondazione di nuove strutture ed adottare cautele specifiche per la tutela delle caratteristiche qualitative delle acque sotterranee.

Mitigazioni VAS

Aria

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 deve essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia.

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, inoltre, essere verificata 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.

Rumore

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 adeguati alle funzioni previste ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, anche in relazione alle tipologie costruttive degli edifici. Tali eventuali interventi dovranno essere preferenzialmente realizzati con dune vegetate lungo la viabilità, eventualmente integrate con pannelli fonoassorbenti opportunamente mimetizzati con specie arbustive e/o rampicanti.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili eventualmente prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree 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 della previsione 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. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica dell'eventuale corpo idrico ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dalle aree di trasformazione e comunque quando previsto dal PTUA della Regione Lombardia (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 invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale. Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e stoccaggio di almeno parte delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, da riutilizzare per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi).

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione 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.

Rifiuti

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, dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere idonei spazi per il compostaggio degli scarti verdi.

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..

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di energia/calore da fonti rinnovabili (solare fotovoltaico e termico).

Radiazioni

I progetti dovranno 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 (per il valore dell'induzione magnetica) delle linee MT, eventualmente anche attraverso l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT presenti.

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.

Biodiversità e paesaggio

In termini generali, eventuali nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Le eventuali aree a parcheggio dovranno essere alberate.

Dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, disetanea e di adeguato spessore da definire in fase attuativa lungo il margine meridionale dell'ambito.

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..