

CTS 8 – Casalsigone

COMPARTO DI TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE URBANE - VIA BELGIARDINO

Si tratta di un comparto di significative dimensioni destinato a rinforzare la presenza di servizi pubblici e sociali nel cuore dell'abitato di Casalsigone, paese che rappresenta attualmente la seconda presenza urbana per ordine di importanza sul territorio comunale (un tempo era la prima).

Il comparto potrebbe consentire sia l'ampliamento delle strutture parrocchiali, sia, con accesso autonomo dalla via Belgiardino, la realizzazione di impianti comunali o privati convenzionati affatto nuovi.

Il comparto è parzialmente interessato dalla zona di influenza di due allevamenti di bovini e potrà pertanto essere realizzato solo se accompagnato da adeguate opere di filtro e mitigazione dei disagi ambientali.

Il comparto potrà essere realizzato o per iniziativa privata convenzionata, ovvero anche per iniziativa diretta comunale come opera pubblica.

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 del comparto si può di massima prevedere pari a 25.230 mq e lo stesso potrà essere realizzato anche per stralci successivi coordinati da un progetto generale di massima.

Poiché il comparto risulta particolarmente vicino ad un impianto zootecnico in attività, dovranno essere poste in essere congrue forme di mitigazione e protezione ambientale.

Classi 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;
- **4** (reticolo idrografico): applicazione delle norme di polizia idraulica.

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.

In fase attuativa dovrà essere verificata la compatibilità degli specifici interventi previsti con gli allevamenti esistenti; nel caso si ravvisino condizioni di incompatibilità l'attuazione dell'ambito è vincolata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto interessano l'ambito medesimo.

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.

In particolare, fatte salve le indicazioni derivanti dal documento di impatto acustico di cui sopra, lungo il margine orientale dell'ambito dovrà essere comunque prevista una "zona filtro" rispetto alla linea ferroviaria, con la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva dello spessore di almeno 5 m.

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 i margini degli ambiti non in continuità con aree già edificate, al fine di garantirne una separazione dalle aree agricole limitrofe. In particolare, la siepe dovrà essere prevista lungo il margine meridionale e settentrionale 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..