



UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPÒ CENTRALE

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

2

VAS

Valutazione Ambientale Strategica

Fascicolo

SINTESI NON TECNICA

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA DELL'OLTREPÒ CENTRALE

PRESIDENTE
prof. Giancarlo Gorrini

SEGRETARIO
avv. Giuseppe De Luca

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

COMUNE DI CORVINO SAN QUIRICO

SINDACO
prof. Giancarlo Gorrini

SEGRETARIO
dott. Umberto Fazio Mercadante

COMUNE DI MORNICO LOSANA

SINDACO
Pierluigi Ferrari

SEGRETARIO
avv. Giuseppe De Luca

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

COMUNE DI OLIVA GESSI

SINDACO
dott. Giuseppe Ascagni

SEGRETARIO
dott. Elena Vercesi

COMUNE DI TORRICELLA VERZATE

SINDACO
Gian Carlo Versiglia

SEGRETARIO
dott. Maria Teresa Leone

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

**UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA
DELL'OLTREPO' CENTRALE**
Provincia di Pavia

VAS

Valutazione Ambientale Strategica

SINTESI NON TECNICA

INDICE DEI CAPITOLI

1. STRUTTURA DELLA SINTESI NON TECNICA	2
1.1. QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SCELTE STRATEGICHE	2
1.2. TABELLE PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE	2

1. STRUTTURA DELLA SINTESI NON TECNICA

“La Sintesi non tecnica è un documento di grande importanza, in quanto costituisce il principale strumento di informazione e comunicazione con il pubblico. In tale documento devono essere sintetizzate e riassunte, in linguaggio il più possibile non tecnico e divulgativo, le descrizioni, questioni, valutazioni e conclusioni esposte nel Rapporto Ambientale” (DGR n. 8/6420 del 27 dicembre 2007, Allegato 1, punto 6.4).

Per cogliere il duplice obiettivo di brevità e chiarezza espositiva, si è pensato di strutturare la sintesi non tecnica nel modo seguente:

- Riepilogo delle scelte strategiche del PGT dell’Unione dei Comuni.
- Costruzione di tabelle riassuntive, che riportano in modo schematico le criticità ambientali riscontrate e le misure di tutela atte a mitigare e compensare tali criticità.

1.1. QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SCELTE STRATEGICHE

Il Piano di Governo del Territorio dell’Unione dei Comuni prevede la realizzazione dei seguenti ambiti di trasformazione.

CORVINO SAN QUIRICO

- 2 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL);
- 4 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

MORNICO LOSANA

- 5 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

OLIVA GESSI

- 1 ambito di trasformazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).

TORRICELLA VERZATE

- 3 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione (ATR-PL);
- 7 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a permesso di costruire convenzionato (ATR-PCC).
- 1 ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano di lottizzazione (ATP-PL).

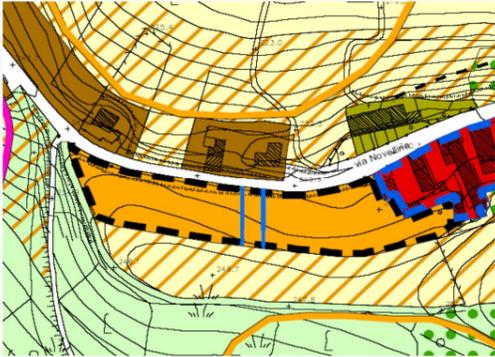
Gli ambiti di trasformazione sono rappresentati nelle seguenti Tavole, allegate alla documentazione di VAS:

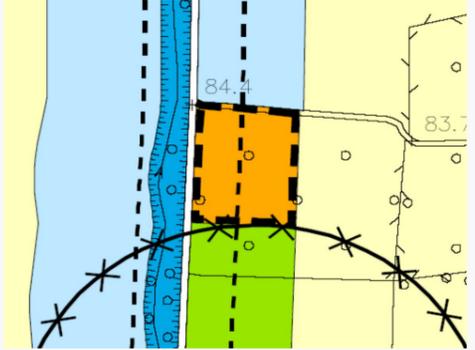
- “Carta delle Previsioni di Piano”.
- “Carta degli ambiti di trasformazione”.

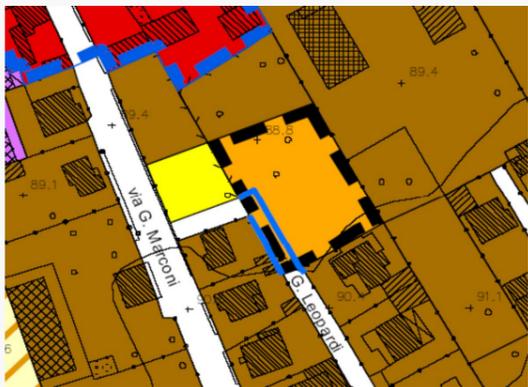
1.2. TABELLE PER LA VALUTAZIONE DELL’IMPATTO AMBIENTALE

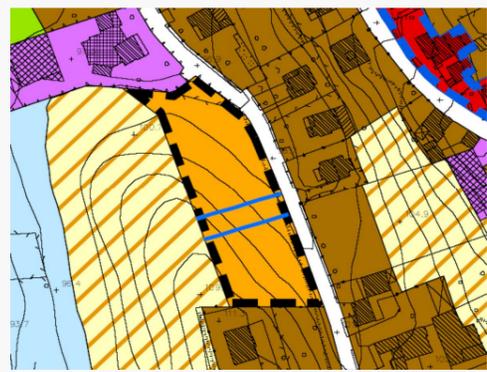
Si è costruita una tabella per ciascun ambito di trasformazione previsto. Le tabelle riportano in modo sintetico gli aspetti ambientali più rilevanti connessi alla realizzazione degli interventi nelle aree scelte. Si considerano le indicazioni derivanti dagli strumenti urbanistici di livello sovraordinato (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Rete Ecologica Regionale, Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, Sistema Informativo dei Beni Ambientali), quelle offerte dagli studi di settore (Studio Geologico e Piano di Zonizzazione Acustica), quelle rilevate in fase di redazione del Piano di Governo del Territorio.

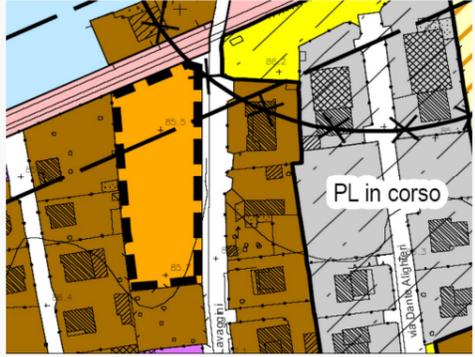
CORVINO SAN QUIRICO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Novellina, via Novellina
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				5.299 mq
				DESCRIZIONE
<p>Si propone l'espansione del nucleo urbano di frazione Novellina, in accoglimento di una proposta presentata dai proprietari dei terreni all'amministrazione comunale. E' stato mantenuto l'allineamento con il tessuto residenziale adiacente. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'ambito in oggetto.</p>				
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata sul lato opposto della strada, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Prato permanente. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 2				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Fumo, via Lavaggini
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				2.547 mq
				DESCRIZIONE
				Si tratta di una piccola area isolata posta a nord della ferrovia, in via Lavaggini. Dal punto di vista urbanistico, la previsione ha poche giustificazioni (distacco dal centro abitato, vicinanza con il riale San Zeno, presenza dell'impianto di depurazione). L'edificabilità è stata concessa per soddisfare reali e comprovate esigenze abitative. L'area richiesta era di dimensioni maggiori: è stata ridotta al minimo indispensabile, garantendo il rispetto di tutti i vincoli paesaggistici e ambientali presenti.
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	La Rete Ecologica Regionale individua una fascia di rispetto del riale San Zeno (25 metri misurati da una parte e dall'altra rispetto all'alveo), che rientra in un "elemento di secondo livello".	La fascia di rispetto stradale (20 metri) impone l'inedificabilità nella fascia di rispetto del corso d'acqua. In tal modo, il corridoio ecologico risulta sufficientemente tutelato.
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili). Rientra in classe 4A (fattibilità con gravi limitazioni) l'area di rispetto di 10 metri misurata dalla sponda destra del riale San Zeno, vincolata ad inedificabilità assoluta. Il vincolo di inedificabilità è imposto anche dal PGT, che colloca tale zona nella fascia di rispetto stradale.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto, essendo isolato, non è soggetto ad alcuna interferenza acustica.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Frutteto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: vocazione agricola discreta).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

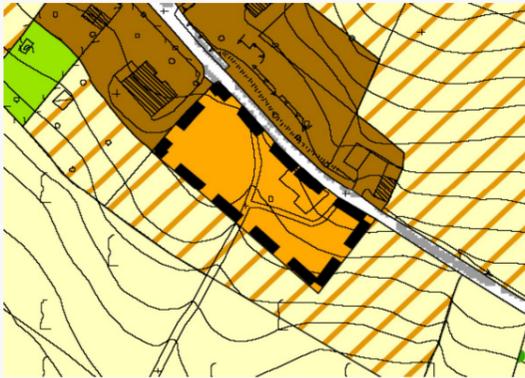
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Fumo, via Leopardi
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				1.434 mq
		DESCRIZIONE		
		<p>L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale. E' posta a carico dei lottizzanti la realizzazione del prolungamento di via Leopardi, limitatamente al tratto di strada interno al perimetro dell'ambito. Su via Marconi è previsto un parcheggio a servizio del quartiere.</p>		
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito colma una porosità presente nel tessuto consolidato residenziale: nel contesto in cui è inserito non sono presenti fonti di inquinamento acustico.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un giardino privato, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Rivetta, via Marconi
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				3.957 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito completa il tessuto consolidato di via Marconi. E' stato previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area in oggetto.
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale San Zeno, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale San Zeno ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale San Zeno (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale San Zeno ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. L'ambito in oggetto confina con un lotto artigianale occupato da un'officina meccanica, per la quale il PGT prevede un piccolo ampliamento.	L'officina meccanica è fonte di inquinamento acustico trascurabile. Tuttavia potrebbe essere opportuno realizzare una fascia verde di mitigazione, per annullare eventuali impatti.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Frutteto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: vocazione agricola discreta).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO.	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 3				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Fumo, via Lavaggini
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				3.030 mq
DESCRIZIONE				
<p>L'ambito completa il tessuto urbano consolidato del quartiere compreso tra la via Emilia, la ferrovia Alessandria-Piacenza, via Lavaggini e via Pascoli. L'area è prevista in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni. Non esistono particolari controindicazioni all'urbanizzazione dell'ambito, ad eccezione della vicinanza della linea ferroviaria. Si ricorda, a questo proposito, che l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ferroviario è subordinata al parere favorevole delle Ferrovie dello Stato. Il PGT suggerisce comunque di destinare tale fascia a piantumazioni, per limitare il più possibile l'impatto acustico.</p>				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. La criticità riscontrata è la presenza della ferrovia Alessandria-Piacenza.	Per ridurre al minimo l'impatto acustico della ferrovia, si consiglia di piantumare con alberi di alto fusto e dalla vasta chioma la striscia di terreno, larga 30 metri, compresa tra l'ambito e la linea ferroviaria ("fascia di rispetto ferroviario").
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

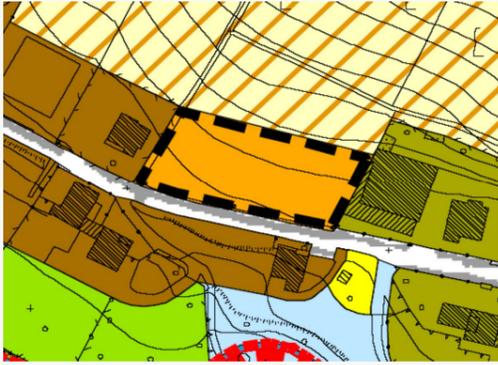
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 4				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Fumo, Strada Statale n. 10 (via Emilia)
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				3.160 mq
				DESCRIZIONE
<p>L'ambito colma una porosità del tessuto residenziale attestato sulla via Emilia, e prevede anche un'espansione "in seconda fila", fino al confine con il lotto adiacente già edificato. E' prevista, a carico dei lottizzanti, la realizzazione della strada evidenziata in blu nella planimetria a lato. L'obiettivo è quello di garantire un comodo accesso all'ambito e anche di non precludere eventuali espansioni urbane future.</p>				
SCENARIO	TEMA	FRONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano particolari criticità.	La ferrovia Alessandria-Piacenza è sufficientemente lontana (circa 150 metri) da garantire la tollerabilità dell'impatto acustico sull'ambito in oggetto.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vegetazioni arbustive e dei cespuglieti. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

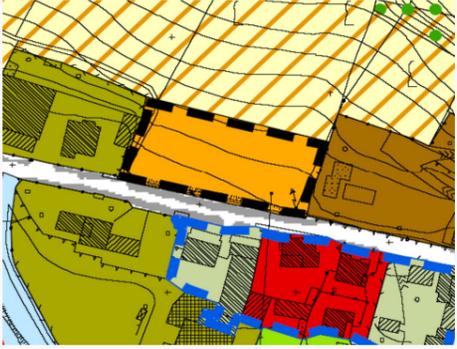
MORNICO LOSANA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Roncaioli, via Partigiani
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				2.044 mq
		DESCRIZIONE		
		L'ambito, previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni, completa il tessuto consolidato residenziale della frazione. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area.		
SCENARIO	TEMA	Fonte	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Sfogliata, via San Rocco
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				1.709 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito, previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni, completa il tessuto consolidato residenziale della frazione. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area.
SCENARIO	TEMA	FORTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3A Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da media ad alta. L'area è quasi interamente pianeggiante, ma interessata dalla presenza di piccole falde sospese. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 3				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Casa Ferrari, via San Lazzaro
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				1.702 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito, previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni, completa il tessuto consolidato residenziale della frazione. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area.
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

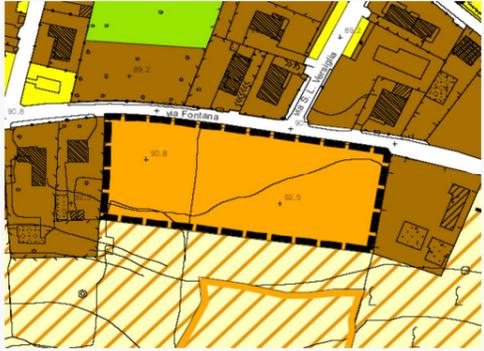
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 4				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Losana, via San Lazzaro
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				2.167 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito, previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni, completa il tessuto consolidato residenziale della frazione. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area.
SCENARIO	TEMA	FORTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata nelle vicinanze, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

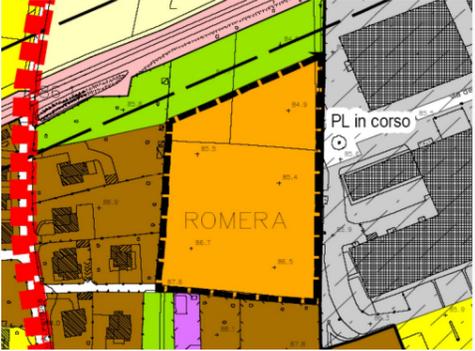
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 5				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Losana, via San Lazzaro
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				2.471 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito, previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni, completa il tessuto consolidato residenziale della frazione. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'area.
SCENARIO	TEMA	FORTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'azienda vitivinicola situata nelle vicinanze, classificata nella "Carta della disciplina delle aree" come "ambito agricolo del tessuto consolidato", non costituisce una criticità acustica, né ambientale in generale: la lavorazione dell'uva non richiede l'impiego di macchinari rumorosi, e non provoca emissioni di sostanze inquinanti, maleodoranti o nocive per l'uomo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

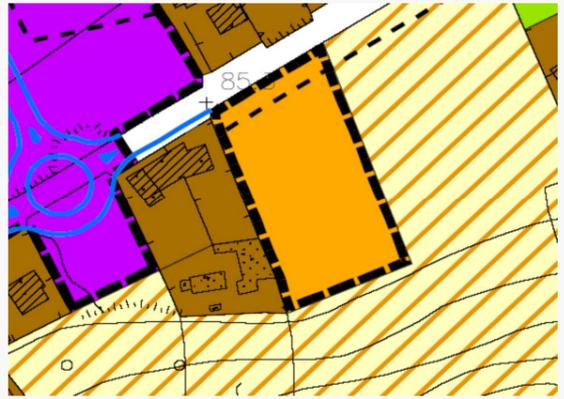
OLIVA GESSI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Casa Ferrari, via Chiesa
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				4.516 mq
DESCRIZIONE				
<p>L'unico ambito di trasformazione previsto ad Oliva Gessi propone una piccola espansione del tessuto consolidato residenziale, sul confine con Corvino San Quirico. L'area era già parzialmente prevista come edificabile nel Piano Regolatore Generale Vigente. L'ambito viene allargato in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'ambito in questione.</p>				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Classe 2 "Aree prevalentemente residenziali"	L'ambito in oggetto ricade in classe acustica 2. Ciò significa che l'area in esame è adatta ad ospitare insediamenti di tipo residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

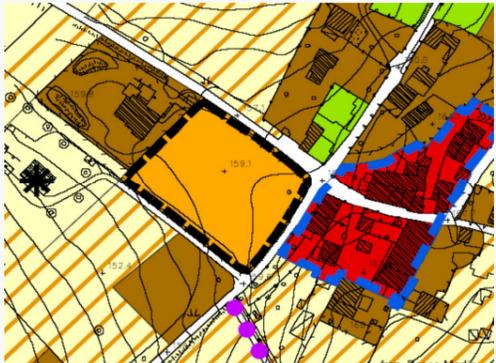
TORRICELLA VERZATE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Strada Fontana
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				7.883 mq
DESCRIZIONE		L'area è collocata tra due lotti residenziali già edificati. Non si riscontrano particolari criticità in relazione alla lottizzazione dell'ambito, che è stato previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni.		
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITÀ	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: scarsa vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 2				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via dei Belcredi
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				10.627 mq
				DESCRIZIONE
				<p>L'ambito completa l'urbanizzazione dell'area compresa tra la via Emilia e la ferrovia Alessandria-Piacenza. L'area confina ad est con il piano di lottizzazione commerciale che è attualmente in fase di ultimazione, a sud e a ovest con lotti residenziali già edificati. Rispetto alla proposta presentata al comune dai proprietari dei terreni, in cui si chiedeva l'edificabilità fino a contatto con la ferrovia, l'area concessa è leggermente minore (di circa 2.800 metri quadrati), per rispettare l'allineamento con i lotti edificati adiacenti. La viabilità recentemente realizzata all'interno del piano di lottizzazione commerciale (via dei Belcredi) garantisce una buona accessibilità all'ambito in oggetto. Sarà invece prescritto il divieto di ingresso e di uscita tramite la traversa di via Papa Giovanni Paolo I, che non ha una larghezza adeguata (5 metri). La previsione del piano di lottizzazione ATR-PL 2 appare corretta dal punto di vista sia urbanistico che ambientale.</p>
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Le criticità riscontrate sono: vicinanza del polo commerciale, di un'attività artigianale di riparazione e vendita di macchine agricole, della ferrovia Alessandria-Piacenza.	Gli esercizi commerciali presenti (ristoranti, negozi di abbigliamento, uffici) si inseriscono perfettamente nel contesto residenziale. Le attività non sono rumorose e non comportano scarichi di sostanze nocive o maleodoranti. La viabilità interna (viale Romera e via dei Belcredi) è adeguata a smaltire il traffico veicolare esistente e previsto. Per evitare problemi di impatto acustico con il lotto artigianale vicino, è opportuno che le nuove abitazioni siano edificate ad una distanza di almeno 15-20 metri dal confine. Per ridurre al minimo l'impatto acustico della ferrovia, si consiglia di piantumare con alberi di alto fusto e dalla vasta chioma la striscia di terreno, larga 30 metri, compresa tra l'ambito e la linea ferroviaria.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

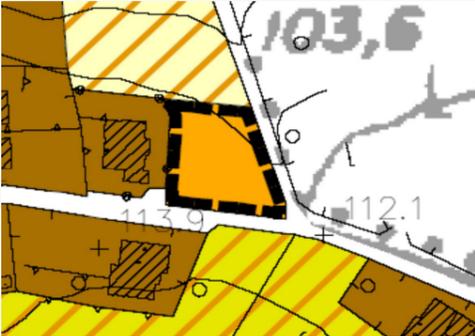
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PL 3				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, Strada Statale n. 10 (via Emilia)
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				4.572 mq
				DESCRIZIONE
				L'ambito è attestato sulla via Emilia lato sud. Nella proposta presentata all'amministrazione comunale, si chiedeva la possibilità di edificare su tutto il fronte stradale compreso tra i due lotti residenziali esistenti. Tale proposta viene accolta solo parzialmente, per tutelare la percezione visiva del paesaggio collinare (il tema è richiamato anche dal Piano Territoriale Regionale, entrato in vigore il 17 febbraio 2010).
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala la presenza di un bosco, che occupa parzialmente l'area in oggetto.	I rilievi sul posto confermano l'indicazione del PTCP. Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. L'eliminazione del bosco comporta per i lottizzanti l'obbligo di compensazione, mediante interventi di rinaturalizzazione e incremento della biodiversità in altre zone del territorio comunale di Torricella Verzate o degli altri comuni costituenti l'Unione.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Bosco (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera g)	I rilievi sul posto confermano l'indicazione del SIBA. Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale. L'eliminazione del bosco comporta per i lottizzanti l'obbligo di compensazione, mediante interventi di rinaturalizzazione e incremento della biodiversità in altre zone del territorio comunale di Torricella Verzate o degli altri comuni costituenti l'Unione.
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. La criticità maggiore è legata alla previsione del piano di lottizzazione produttivo ATP-PL 1, collocato sull'altro lato della via Emilia a poche decine di metri dall'ambito in oggetto.	Nell'ambito ATP-PL 1 è previsto l'insediamento di attività artigianali e industriali compatibili con il contesto residenziale circostante: dovranno quindi essere ridotte al minimo tutte le fonti di inquinamento ambientale (olfattivo, acustico, ecc.). E' tassativamente vietato l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un bosco, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

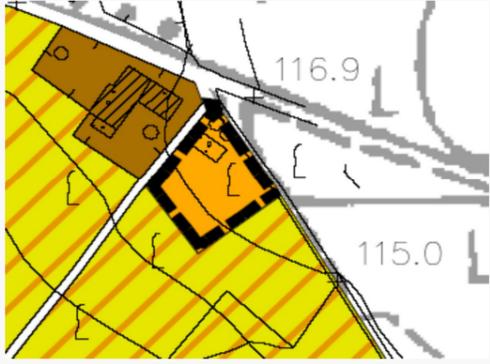
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Roma
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				3.542 mq
				DESCRIZIONE
L'ambito è collocato a confine con il centro sportivo comunale. L'ambito è stato previsto in accoglimento di una proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari dei terreni.				
SCENARIO	TEMA	FONTI	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico legati all'urbanizzazione dell'ambito, ad eccezione della presenza del centro sportivo comunale.	Non è necessaria alcuna misura di tutela. La fruizione del centro sportivo, per altro saltuaria, è il sintomo positivo della vitalità del centro abitato, e non può certo essere considerata un elemento di disturbo.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 3: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 3% (valore agricolo MODERATO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo MODERATO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 2				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Bosco Madio Superiore, via Cappelletta
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				3.352 mq
				DESCRIZIONE
<p>L'area è collocata nel cuore della frazione, all'incrocio tra via Bosco Madio Superiore e via Cappelletta. Non si riscontrano particolari criticità ambientali legate all'urbanizzazione dell'ambito, che è stato previsto in accoglimento di una proposta presentata al comune dai proprietari dei terreni. La modalità di attuazione prevista (permesso di costruire convenzionato) impone ai lottizzanti la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico sul fronte stradale. Le pur modeste previsioni di espansione residenziale della frazione (oltre all'ambito in oggetto, il PGT propone l'edificabilità ad intervento edilizio diretto in alcuni lotti) richiedono una minima dotazione di servizi pubblici.</p>				
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classi 3B-3C Fattibilità con consistenti limitazioni	L'area potrebbe essere soggetta a dissesti franosi. Per questo motivo, l'edificabilità deve essere subordinata ad indagini geotecniche di dettaglio, che dimostrino in modo inequivocabile la stabilità dei terreni. Le fondazioni dovranno essere realizzate in conformità alle norme sismiche prescritte nello Studio Geologico e nelle nuove Norme tecniche delle costruzioni (DM 14 gennaio 2008).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	Gli insediamenti esistenti e previsti a Bosco Madio Superiore hanno tutti destinazione residenziale. L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: scarsa vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

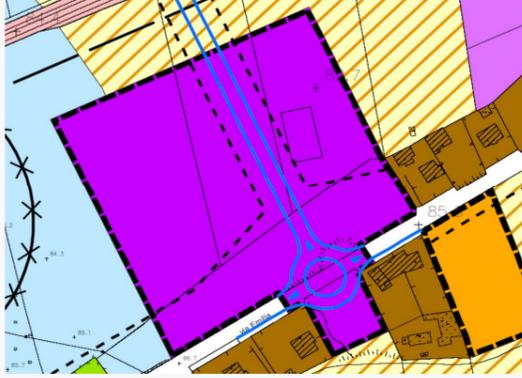
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 3				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Castelletto
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				1.459 mq
DESCRIZIONE				
<p>Si tratta di un lotto di modeste dimensioni. La modalità di attuazione prevista (permesso di costruire convenzionato) impone ai lottizzanti l'allargamento del tratto stradale antistante la proprietà. L'area si trova di fronte ad una curva a gomito: per motivi di sicurezza stradale, è prescritto il divieto di edificazione ad una distanza minore di 10 metri dalla strada.</p>				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	L'area, essendo occupata da un giardino privato, non ha alcuna vocazione agricola.	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito in oggetto non sottrae superfici agricole nello stato di fatto: non è quindi prevista alcuna maggiorazione del contributo sul costo di costruzione.
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ASSENTE	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 4				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Castelletto
SUPERIFICIE TERRITORIALE				
1.583 mq				
DESCRIZIONE				
Si tratta di un lotto di modeste dimensioni. La modalità di attuazione prevista (permesso di costruire convenzionato) impone ai lottizzanti l'allargamento del tratto stradale antistante la proprietà.				
SCENARIO	TEMA	FORNITORE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invariati") segnala che l'ambito in oggetto rientra nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova in fregio al riale Verzate, impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Frutteto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 5				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Castelletto
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				951 mq
				DESCRIZIONE
				Si tratta di un lotto di modeste dimensioni. La modalità di attuazione prevista (permesso di costruire convenzionato) impone ai lottizzanti l'allargamento del tratto stradale antistante la proprietà.
SCENARIO	TEMA	FORTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 6				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, via Castelletto
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				887 mq
				DESCRIZIONE
				Si tratta di un lotto di modeste dimensioni. La modalità di attuazione prevista (permesso di costruire convenzionato) impone ai lottizzanti l'allargamento del tratto stradale antistante la proprietà.
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	-	-
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono mediocri (classe 4: vocazione agricola medio-bassa).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR-PCC 7				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Piano, via Roma SUPERIFICIE TERRITORIALE 1.546 mq DESCRIZIONE L'ambito si trova a frazione Piano, appena oltre l'incrocio tra via Roma e via famiglia Cignoli. Nella proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari, si chiedeva l'edificabilità anche sui terreni posti di fronte all'incrocio. E' stata rifiutata: la presenza di edifici in tale posizione preclude la vista del paesaggio collinare a chi proviene da via famiglia Cignoli. Il tema della percezione visiva del paesaggio è richiamato più volte anche dal nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.
SCENARIO	TEMA	FORTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	L'ambito rientra in un'area classificata dal PTCP come "visuale sensibile".	L'indicazione del PTCP è stata rispettata. Nella proposta presentata all'amministrazione comunale dai proprietari, si chiedeva l'edificabilità anche sui terreni posti di fronte all'incrocio. E' stata rifiutata: la presenza di edifici in tale posizione preclude la vista del paesaggio collinare a chi proviene da via famiglia Cignoli. Il tema della percezione visiva del paesaggio è richiamato più volte, oltre che dal PTCP, anche dal nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), entrato in vigore il 17 febbraio 2010.
	Elementi della trama naturalistica ed ecologica	RER	-	-
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	-	-
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 3B Fattibilità con consistenti limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa a media. L'area è collocata ai piedi di un versante collinare, è attualmente stabile e non interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono complessivamente idonee a nuove edificazioni. Tuttavia si prescrive di effettuare indagini geognostiche di dettaglio, che dimostrino in modo incontrovertibile l'assenza di rischio.
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Non si riscontrano problemi di impatto acustico nella zona oggetto di intervento e nel suo intorno.	L'ambito in oggetto si inserisce perfettamente nel contesto urbano residenziale.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Vigneto. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono scadenti (classe 6: vocazione agricola scadente).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. La maggiorazione percentuale, determinata sulla base della classe di valore agricolo, sarà definita nelle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo le modalità previste dalla DGR n. 8/8757 del 22 dicembre 2008. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 1,5% (valore agricolo BASSO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo BASSO	
	Allevamenti di bestiame	PGT	-	-
	Elettrodotti ad alta tensione	PGT	-	-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATP-PL 1				
PLANIMETRIA DI PROGETTO		FOTO AEREA DELLO STATO DI FATTO		INDIRIZZO
				Verzate, Strada Statale n. 10 (Via Emilia)
				SUPERIFICIE TERRITORIALE
				29.151 mq
				DESCRIZIONE
<p>L'ambito è attestato sulla via Emilia e si estende fino alla distanza di 50 metri dalla ferrovia Alessandria-Piacenza. La promozione dell'area è stata esplicitamente richiesta dai proprietari dei terreni all'amministrazione comunale: esistono concrete possibilità di insediamento. Attualmente, a Torricella Verzate non sono presenti attività artigianali. La realizzazione di un piccolo polo produttivo favorisce lo sviluppo dell'economia del paese e crea nuovi posti di lavoro. La promozione dell'area consente all'amministrazione comunale di realizzare parte della viabilità strategica prevista dal PGT. Infatti, è posta a carico dei lottizzanti la realizzazione della rotatoria sulla SS 10 e del tratto di strada compreso all'interno del perimetro dell'ambito. In tal modo, sarà compiuto il primo passo verso il collegamento della via Emilia con la nuova tangenziale di progetto a nord della ferrovia. La previsione dell'ambito può apparire in contrasto con il criterio (stabilito dalla Comunità Europea e recepito dalla normativa italiana statale e regionale) di "evitare il consumo di suolo". Si sottolinea tuttavia che le scelte urbanistiche del PGT, oltre a rispettare rigorosamente i principi di sostenibilità ambientale, sono inevitabilmente influenzate anche da altri fattori (sviluppo economico, incremento demografico, razionalizzazione della viabilità, ecc.). La scelta strategica in oggetto rappresenta, a nostro avviso, la sintesi più corretta tra le diverse esigenze in campo.</p>				
SCENARIO	TEMA	FONTE	CRITICITA'	MISURE DI TUTELA
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO	Elementi del sistema rurale, paesaggistico e ambientale di scala provinciale	PTCP	La tavola 3.3 del PTCP ("Quadro sinottico delle invarianti") segnala che l'ambito in oggetto rientra parzialmente nella "fascia Galasso" del riale Verzate, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del DL 42/2004.	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio). Il corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'area in oggetto, che si trova nelle vicinanze del corridoio ecologico del riale Verzate ("area di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica"), impone un'elevata qualità progettuale (forme, dimensioni, materiali impiegati).
	Vincoli paesaggistici (DL 42/2004)	SIBA	Vincolo "Galasso" sul riale Verzate (DL 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)	Ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DL 42/2004), l'edificazione è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale (Commissione per il paesaggio).
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE	Fattibilità geologica delle azioni di piano	Studio geologico	Classe 2A Fattibilità con modeste limitazioni	La vulnerabilità idrogeologica varia da bassa o nulla a media. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete. L'ambito è collocato sul piano generale terrazzato (aree stabili, non inondabili).
	Classi di sensibilità acustica	Piano di zonizzazione acustica	Il comune non è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. Sono prescritte tutte le necessarie misure di mitigazione dell'impatto acustico.	La fascia di rispetto della via Emilia (strada di tipo C) impone un arretramento delle nuove costruzioni di 30 metri dalla strada. La soluzione urbanistica più opportuna è destinare a parcheggio l'area antistante la SS 10, creando una configurazione analoga a quella del piano di lottizzazione commerciale attualmente in fase di ultimazione. Sarà prescritto l'insediamento di attività artigianali e industriali compatibili con il contesto residenziale circostante: dovranno quindi essere ridotte al minimo tutte le fonti di inquinamento ambientale (olfattivo, acustico, ecc.). E' tassativamente vietato l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante.
	Uso del suolo agricolo	PGT	Seminativo. Le caratteristiche agronomiche dei terreni sono discrete (classe 2: discreta vocazione agricola).	Il valore agricolo del suolo è valutato considerandone il valore intrinseco (vocazione agricola) e la destinazione agricola reale (DGR n. 8/8059 del 19 settembre 2008). L'ambito sottrae superfici agricole nello stato di fatto: è assoggettato ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5% (art. 43, comma 2-bis, LR 12/2005), da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Si propone provvisoriamente una maggiorazione del 5% (valore agricolo ALTO).
	Valore del suolo agricolo	PGT	Valore agricolo ALTO	