



COMUNE DI VERTOVA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DO.MA.DE.**

DOCUMENTO DI VERIFICA DI ESCLUSIONE

Dicembre 2008



COMUNE DI VERTOVA
Via Roma, 12 – 24029 VERTOVA



PERCORSI SOSTENIBILI
Studio Associato dott.sse Stefania Anghinelli e Sara Lodrini
Via Volterra, 9 – 20146 MILANO

INDICE

PREMESSA

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PII
2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'AREA INTERESSATA
3. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI GENERATI DALLE AZIONI IN PROGRAMMA
4. VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI
5. SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI

PREMESSA

Il presente documento ha come obiettivo la verifica di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Programma Integrato di Intervento denominato DO.MA.DE. sito nel Comune di Vertova.

Secondo la normativa vigente in materia di VAS di Piani e Programmi, con particolare riferimento alla recente DGR 6420 del 27 dicembre 2007, pubblicata sul BURL n. 4, 2° supplemento straordinario, del 24 gennaio 2008, il presente PII rientra nella casistica di Piano attuativo in variante al PRG vigente (rispetto alle destinazioni d'uso, alla superficie territoriale e agli indici di edificabilità) e dunque necessita di una verifica sulla sua assoggettabilità o meno al procedimento di VAS.

L'analisi è stata condotta a partire da quanto contenuto nella Relazione di PII, nelle corredate tavole e negli studi allegati.

Il presente documento di screening è articolato su cinque capitoli:

- nel primo capitolo vengono presentati sinteticamente i contenuti del PII;
- il secondo capitolo è dedicato alla descrizione dell'area interessata dal PII;
- il terzo capitolo è dedicato all'individuazione degli impatti ambientali derivanti dalle azioni e dagli interventi previsti nel PII. Si tratta dell'identificazione qualitativa dei primi nodi critici e delle opportunità di innescare un circolo virtuoso in termini di impatti positivi;
- il quarto capitolo effettua una valutazione degli impatti potenziali generati dall'attuazione del PII;
- il quinto capitolo chiude il documento di screening esponendo la propria proposta di escludibilità o assoggettabilità del PII alla procedura di VAS.

CAPITOLO 1

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PII

L'obiettivo generale del PII è la riqualificazione urbana ed edilizia dell'area oggetto del programma attraverso la promozione della qualità urbana intesa come integrazione delle funzioni carenti e qualificazione delle funzioni esistenti mediante l'inserimento di una pluralità di destinazioni funzionali, l'integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento e la definizione di nuove connessioni con l'intorno urbano.

Il progetto interessa un'area industriale dimessa dal 2004 e classificata nel PRG vigente come Zona Omogenea B9 (produttiva di ristrutturazione e/o sostituzione).

L'obiettivo del progetto è quello di ripensare questa porzione del territorio sia attraverso la ridefinizione e riorganizzazione del sistema viabilistico che attraverso l'organizzazione degli spazi edificati in rapporto ai vuoti. Tale obiettivo è stato perseguito seguendo i seguenti principi guida:

- riorganizzazione del sistema viabilistico;
- riorganizzazione del sistema degli standard a verde e riqualificazione del canale in relazione con le strutture pubbliche esistenti e le nuove previsioni;
- costituzione di un fronte architettonicamente caratterizzato;
- recupero della ciminiera come memoria del luogo.

Il progetto di riqualificazione è costituito da un unico ambito di intervento con una superficie territoriale di 15.661 mq all'interno della quale andranno ad inserirsi i seguenti interventi: residenza, media struttura di vendita, negozi di vicinato e uffici direzionali.

Il progetto prevede inoltre il recupero della vecchia ciminiera e la realizzazione di una terrazza panoramica attrezzata.

Dal punto di vista viabilistico il PII si inserisce all'interno di una serie di trasformazioni attuate o in fase di definizione che prevedono la ridefinizione della viabilità e la realizzazione di una rotatoria lungo la Strada Provinciale n.35 Bergamo e Clusone che si innesterà poi sulla via Don Ferrari.

Di seguito vengono riportate in tabelle riassuntive gli interventi contenuti nel PII e quelli relativi al contesto in cui si colloca e i principali dati dimensionali:

Funzione	Intervento	Interno/esterno perimetro PII
Commerciale	Media struttura di vendita	interno
Terziario	Uffici direzionali	interno
	Negozi	interno
Residenziale	Residenza	interno
Attrezzature pubbliche	Piazza	interno
	Verde	interno
	Parcheeggi	interno
	Parcheeggi	esterno
	Riqualificazione aree a verde pubblico	esterno
	Riqualificazione del canale artificiale	esterno
Mobilità	Realizzazione stazione tram veloce	esterno
	Realizzazione di 2 ponti sulla roggia Seriana	esterno
	Realizzazione nuova rotatoria	interno
	Ripristino tracciato ferroviario	esterno

Fonte: Relazione PII

	PRG VIGENTE	PROPOSTA DI PII
Tipo d'intervento	-	Programma Integrato Intervento ai sensi art.87 LR12/2005
Sup. territoriale	15.661 mq	15.661 mq
Sup. fondiaria	-	13.138 mq
Volumetria totale	75.860 mc (esistente) 78.305 mc (volumetria teorica di PRG)	47.019 mc
Sup. lorda pav.	20.358 mq	13.949 mq
Altezza max	10 m (3 piani)	Max 6 piani
Slp Produttivo	60% Slp totale	-
Slp Residenza	10% Slp totale (la destinazione residenziale è consentita in una percentuale non superiore al 10% della superficie lorda delle attività realizzate)	7.546 mq
Slp Commerciale	40% Slp totale	4.248 mq
Slp Direzionale	-	2.155 mq
Galleria	-	1.224 mq
Recupero ciminiera	-	864 mq
Parcheggi coperti	-	4.750 mq
Area a verde	-	1.963 mq
Parcheggi raso	-	1.313 mq
Piazze	-	1.719 mq
Standard reperito	-	9.295 mq
Standard da reperire	9.121 mq	-
Standard localizzati	-	9.416 mq (> di 9.121 mq)
Standard Qualitativi	-	€ 630.000
Aree in cessione	-	2.522 mq (viabilità esterna al PII)
Aree asservite all'uso pubblico	-	9.294 mq

Fonte: Relazione PII

Per l'area in oggetto il PRG vigente, in caso di nuova edificazione, ripartisce la Slp nel seguente modo:

- 40% per attività commerciali
- 60% per attività produttive

La destinazione residenziale è consentita in una percentuale non superiore al 10% della superficie lorda delle attività realizzate.

Il progetto di PII prevede la demolizione totale degli edifici esistenti con la ricostruzione parziale delle volumetrie contenute nei limiti delle previsioni di PRG.

A fronte di una volumetria esistente di mc 75.860 e di quella teorica di PRG pari a mc 78.305, il PII prevede una volumetria di mc 47.019.

Il progetto prevede una Slp di mq 13.949, articolata nelle funzioni commerciale, terziarie e residenziale.

Il ricorso allo strumento del PII si è reso necessario in quanto la mancata realizzazione della destinazione produttiva è a favore di quella residenziale che supera i valori consentiti dal PRG (mentre per le destinazioni terziarie e commerciali è contenuta nei limiti).

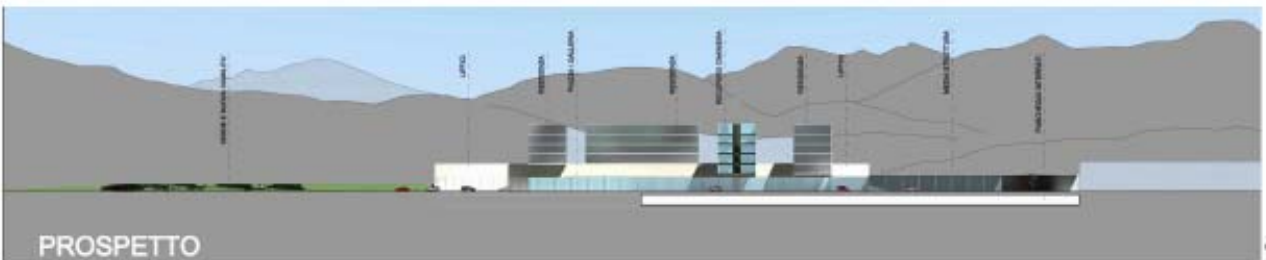
Il PII prevede uno standard qualitativo riguardante aree esterne interessate dalle seguenti opere:

- sistemazione parziale della viabilità esterna (Via Canale) con la realizzazione di due ponti sulla roggia Seriana;
- recupero delle strutture della ciminiera;
- contributo economico per la sistemazione della piazza dell'ex stazione ferroviaria.

Il progetto di PII, vista la particolare struttura triangolare, limita le cessioni alle sole previsioni di nuova viabilità ed aiola sul canale, per una superficie di mq 2.522.

Tutte le superficie a standard sono asservite all'uso pubblico.

Il PII prevede l'introduzione all'interno dell'area di nuove funzioni di tipo commerciale (media struttura di vendita), direzionale e residenziale. Sul lato nord-est dell'area è collocato un ampio parcheggio.



Fonte: Relazione PII

L'edificio direzionale - residenziale

Lungo il lato nord dell'area di progetto e davanti ad un fronte alberato si colloca l'edificio direzionale - residenziale. L'edificio è di 6 piani fuori terra e si posiziona parallelamente alla via Ferrari. E' caratterizzato da un piano terra porticato con negozi in stretta relazione con l'edificio attiguo che ospita la media struttura di vendita e da un piano primo prevalentemente a destinazione di terziario commerciale. I quattro piani superiori dell'edificio, sono a destinazione residenziale.

Ai piani interrati sono localizzati i parcheggi, accessibili dalla rotonda su via Canale. Lungo la via Canale e sul lato est sono posizionati i parcheggi a raso.

La struttura commerciale

Sul lato est dell'area è collocata la struttura commerciale pensata come media struttura di vendita. L'edificio, di un piano fuori terra si allinea lungo la via Ferrari come se fosse il proseguimento dell'edificio residenziale/direzionale. Un ampio parcheggio a raso ad uso pubblico è collocato sul fronte. Un altro parcheggio sempre ad uso pubblico è collocato al piano interrato.

CAPITOLO 2 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'AREA INTERESSATA

L'area di intervento interessata dal PII è situata nel Comune di Vertova, in prossimità con il Comune di Colzate; ha una superficie di 15.661 mq, è di forma triangolare ed è situata sul lato nord del fiume Serio, nella zona compresa tra via Ferrari e via Canale, immediatamente a nord-est di via Albini. Il lato nord-ovest è limitato dal vecchio tracciato ferroviario delle valli.

L'accesso all'area è da via Canale, lungo la quale scorre un canale artificiale creato tra il 1898 e il 1936.

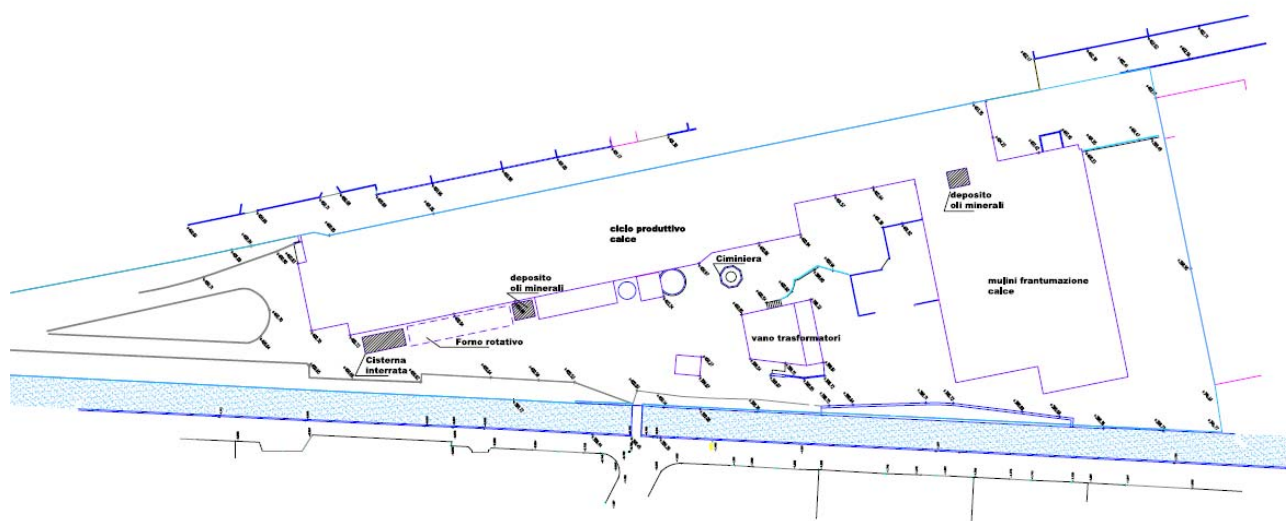
Il PII si colloca in un contesto interamente urbanizzato caratterizzato da un mix funzionale produttivo – residenziale con conseguente varietà di superfici occupate e struttura degli edifici.



Fonte: Relazione PII

Sull'area si trovano i resti dello stabilimento per la produzione della calce (Forni per la Dolomite del Costone) ormai completamente dismesso.

Il cementificio è strutturato in un capannone principale nel quale avveniva l'intero ciclo produttivo di fabbricazione della calce. Il settore nord del capannone era adibito alla macinazione. La cottura della calce avveniva mediante un forno rotativo dotato di tramoggia di alimentazione. Il tiraggio dei fumi avveniva attraverso una ciminiera alta circa 40 m, adiacente ad essa si trova una struttura che aveva la funzione di camera di prima decantazione polveri.



Pianta stato di fatto - Fonte: Relazione geologica

Ci sono alcune strutture che necessitano di indagini approfondite per valutare il rischio di una potenziale contaminazione del sottosuolo:

- la cisterna del gasolio che alimentava il forno rotativo;
- il pozzetto contenente gli oli minerali per la lubrificazione del supporto meccanico del forno;

- il pozzetto posto nel reparto “molini” che conteneva gli oli per la lubrificazione dei frantoi a molino.

Se presente, verrà asportato e smaltito tutto il materiale costituito in amianto secondo le normative specifiche relative allo smaltimento di questo materiale.

Le pavimentazioni interne degli stabilimenti dove, presumibilmente, erano posti i cumuli di calce prodotta o dei prodotti intermedi del ciclo di lavorazione erano interamente in cemento.

Trattandosi di una trasformazione urbanistica da uso industriale ad uso residenziale o commerciale, la prassi prevede che la “salubrità ambientale del sito” sia assoggettata ad un parere tecnico da parte degli enti competenti e cioè da Comune, ARPA e Provincia.

CAPITOLO 3

IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI GENERATI DALLE AZIONI IN PROGRAMMA

Il capitolo prevede l'identificazione dei possibili impatti generati dalle azioni in programma nel PII sul territorio nei confronti delle principali tematiche ambientali rilevanti.

Identificazione dei possibili impatti originati dagli interventi contenuti nel PII

Di seguito vengono elencati i possibili principali impatti (positivi e negativi) che gli interventi previsti dal PII potrebbero generare sulle principali componenti ambientali:

Aria – I principali impatti sulla componente aria riguardano:

- emissioni dovute a un aumento del traffico indotto dalla realizzazione degli interventi previsti nel PII (impatto mitigabile grazie alla generale riorganizzazione della viabilità dell'ambito);
- emissioni dovute alla climatizzazione delle strutture.

Acqua – possibile aumento del consumo idrico per le attività che si insedieranno nell'area.

Suolo – decremento nel consumo di suolo e riqualificazione di un ambito urbano ed edilizio; bonifica sottosuolo.

Natura e biodiversità – non si evidenziano particolari impatti negativi dato l'attuale stato di fatto dell'area oggetto del PII ed il contesto urbano nel quale si inserisce; positivi tutti gli interventi dedicati al verde pubblico e l'inserimento di una zona a verde.

Rifiuti – generazione di nuovi rifiuti.

Rumore – emissioni acustiche dovute al traffico indotto.

Inquinamento luminoso – possibile impatto derivante dall'illuminazione dell'edificio direzionale e della struttura commerciale.

Energia – aumento consumo energetico per le attività che si insedieranno nell'area.

Paesaggio – inserimento delle strutture secondo la preesistente maglia urbana; riqualificazione urbana ed edilizia; aumento dell'altezza degli edifici.

Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti – non si evidenziano impatti relativi rilevanti.

Gli aspetti ambientali maggiormente a rischio sono le possibili emissioni atmosferiche derivanti dal traffico indotto e dalle nuove attività che si andranno ad insediare, l'eventuale incremento nei consumi di acqua ed energia e nella produzione di rifiuti.

Particolare attenzione, in materia di suolo e sottosuolo è da riservare alla possibile bonifica che potrebbe rendersi necessaria a seguito delle indagini approfondite richieste dal parere geologico.

Sempre in merito alla componente suolo si evidenzia un decremento nel consumo di questa risorsa sia rispetto alla situazione vigente sia rispetto alle indicazioni contenute nel PRG.

Vi sono inoltre occasioni di innescare impatti e processi positivi in particolare per l'intento di riqualificare dal punto di vista edilizio ed urbano un'area ad oggi carente di alcuni servizi, per

l'inserimento di standard qualitativi e per l'utilizzo di principi e tecniche di bioedilizia nella progettazione di dettagli degli edifici.

CAPITOLO 4

VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI

La valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti nel PII è effettuata attraverso due strumenti:

- la matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi/negativi/incerti che incrocia le tematiche ambientali e i singoli interventi del PII;
- la matrice di caratterizzazione degli impatti che, per ogni impatto negativo individua le caratteristiche principali di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti.

Gli impatti individuati sono:

- **Residenza:**
 - emissioni atmosferiche per traffico indotto e per il funzionamento degli edifici;
 - consumi idrici;
 - riqualificazione ambito urbano;
 - produzione di rifiuti;
 - emissioni sonore per traffico indotto;
 - consumi energetici.

- **Attività commerciali/terziarie:**
 - emissioni atmosferiche per traffico indotto e per il funzionamento degli edifici;
 - consumi idrici;
 - riqualificazione ambito urbano;
 - produzione di rifiuti;
 - emissioni sonore per traffico indotto;
 - emissioni luminose per insegne e illuminazione notturna;
 - consumi energetici.

- **Attrezzature pubbliche:** si presentano come un elemento di riqualificazione dell'ambito urbano ed edilizio e di mitigazione degli impatti del PII.

- **Mobilità:** gli interventi previsti sono considerati una variazione migliorativa della viabilità attuale per questo motivo non si considerano impatti negativi ma solo incerti sulle matrici aria, rumore e paesaggio.

Matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi, negativi, incerti

Legenda: + probabile impatto positivo - probabile impatto negativo +/- impatto incerto

Intervento PII	Tematica ambientale									
	<i>Aria</i>	<i>Acqua</i>	<i>Suolo</i>	Natura e biodiversità	Rifiuti	Rumore	Inquinamento luminoso	Energia	Paesaggio	Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti
<i>Residenza</i>	+/-	-	+		-	+/-		-	+/-	
<i>Attività commerciali/terziarie</i>	+/-	-	+		-	+/-	+/-	-		
<i>Attrezzature pubbliche</i>			+	+					+	
<i>Interventi di mobilità</i>	+/-					+/-			+/-	

Matrice di caratterizzazione dei possibili impatti ambientali negativi

Legenda: Probabilità (PA - alta, PM - media, PB – bassa)
 Durata (DA - alta, DM - media, DB – bassa)
 Frequenza (FA - alta, FM - media, FB – bassa)
 Reversibilità (R – reversibile/mitigabile, IR – Irreversibile)

<i>Intervento PII</i>	<i>Matrice ambientale interessata</i>	<i>Caratteristiche impatti</i>			
		<i>Probabilità</i>	<i>Durata</i>	<i>Frequenza</i>	<i>Reversibilità</i>
<i>Residenza</i>	Acqua	PM	DM	FM	R
	Rifiuti	PM	DM	FM	R
	Energia	PM	DM	FM	R
<i>Attività commerciali/terziarie</i>	Acqua	PM	DM	FM	R
	Rifiuti	PM	DM	FM	R
	Energia	PM	DM	FM	R
<i>Attrezzature pubbliche</i>					
<i>Interventi di mobilità</i>					

In generale, il PII prevede una riqualificazione urbana ed edilizia di portata e di rilevanza superiore rispetto ai confini del programma stesso, che influisce positivamente sulla dotazione di servizi e attrezzature pubbliche dell'area e che contribuisce alla sistemazione e razionalizzazione della viabilità.

Considerando esclusivamente l'ambito di intervento del PII vi è decremento nel consumo di suolo rispetto alle previsioni di PRG e rispetto all'uso attuale (oggi l'area è occupata da un sito industriale dismesso).

Rispetto al PRG vigente, il PII interessa la medesima superficie territoriale; il cambiamento di destinazione d'uso da produttivo e in parte minore commerciale e residenziale a residenziale e commerciale-direzionale è da giudicarsi positivamente.

Dal punto di vista dei possibili impatti negativi vi è da registrare il consumo di acqua ed energia e la produzione di rifiuti legati all'insediarsi della residenza, della media struttura di vendita e degli uffici direzionali.

La tabella seguente mostra una stima dell'incremento dei consumi di acqua ed energia e di produzione di rifiuti generato dall'insediamento di nuovi abitanti all'interno dell'area residenziale così come previsto dal PII. Non è stato possibile effettuare una stima analoga per quanto riguarda le attività commerciali e direzionali.

Abitanti previsti	Consumi acqua	Consumi energia	Produzione rifiuti
151	13.499,4 mc/anno	163,08 MWh/anno	60.626,5 kg/anno

Riferimento produzione rifiuti – 401,5 kg/ab/anno

Riferimento consumo energia – 1,08 MWh/ab/anno (media provinciale)

Riferimento consumo acqua – 89,4 mc/ab/anno (media provinciale)

Tale probabile impatto negativo può essere ampiamente ridotto utilizzando tecnologie di ottimizzazione dei consumi, arrivando ad invertire la tendenza nel caso dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile in grado non solo di consumare meno ma anche di produrre energia.

Rispetto alla componente suolo e sottosuolo la relazione geologica ha evidenziato la necessità di effettuare indagini approfondite per valutare il rischio di una potenziale contaminazione del sottosuolo a causa della presenza di un sito industriale, con particolare riguardo a:

- la cisterna del gasolio che alimentava il forno rotativo;
- il pozzetto contenente gli oli minerali per la lubrificazione del supporto meccanico del forno;
- il pozzetto posto nel reparto "molini" che conteneva gli oli per la lubrificazione dei frantoi a molino.

Se presente verrà asportato e smaltito tutto il materiale costituito in amianto secondo le normative specifiche relative allo smaltimento di questo materiale.

Trattandosi di una trasformazione urbanistica da uso industriale ad uso residenziale o commerciale, è previsto un parere tecnico di "salubrità ambientale" del sito da parte degli enti competenti e cioè da Comune, ARPA e Provincia.

Si rimanda di conseguenza alle indagini approfondite e al parere sopra citato per la valutazione definitiva sulla tematica suolo e sottosuolo.

Rispetto alla compatibilità geologica generale, l'analisi effettuata non ha evidenziato controindicazioni alla realizzazione degli interventi oggetto del PII, dichiarando il sito idoneo ad ospitare le opere previste. Lo studio conclude con la richiesta di effettuare indagine maggiormente mirate in sede di progettazione delle singole opere, in accordo con la legislazione vigente.

In merito agli impatti incerti, oltre all'inquinamento luminoso, si evidenziano l'inquinamento atmosferico e acustico prevalentemente legati al traffico indotto dagli interventi e, per quanto concerne l'aria alle emissioni dovute alla climatizzazione delle strutture. Anche in questo caso sono fondamentali l'utilizzo di efficaci tecnologie di abbattimento / mitigazione dei possibili impatti. Ulteriore impatto incerto è da registrarsi sul paesaggio con particolare riguardo all'inserimento dell'intervento nel contesto urbano circostante caratterizzato da edifici con altezza a volte minore rispetto al PII. Nel complesso, data la capacità del PII di recuperare e riqualificare un'area ad oggi dismessa, il giudizio sulla componente paesaggio è comunque positivo.

Il PII è corredato da uno studio sul traffico indotto dalla realizzazione degli interventi in programma e di altri interventi previsti nell'intorno dell'ambito di progetto (rotatoria ex SS 671). La relazione, alla quale si rimanda per approfondimenti, non ha segnalato aumenti di traffico significativi e sulla base delle analisi preliminari, per l'innesto di via Canale su via Albini e per la rotatoria esistente all'intersezione Via Ferrari – Via Roma – Via Albini, anche considerando le ipotesi più sfavorevoli, ritiene adeguate le riserve di capacità.

Il clima acustico della zona risulta conforme ai limiti di zonizzazione diurni e notturni tranne che in due punti nel periodo diurno dove è stato rilevato un superamento del limite di immissione previsto dalla vigente zonizzazione. La causa del superamento del limite è da imputare alle attività artigianali e industriali presenti in zona.

Per quanto riguarda il progetto, gli edifici saranno climatizzati da macchine collocate al piano interrato dell'edificio di progetto. Le caratteristiche costruttive dell'edificio fungeranno da schermatura acustica del rumore delle macchine che, all'esterno dell'edificio non verranno nemmeno percepite. I nuovi impianti per la climatizzazione degli uffici del nuovo edificio non introducono nessuna variazione sul livello di rumore percepibile nell'area e risultano in ogni caso conformi rispetto ai limiti di rumore vigenti nella zona.

In conclusione, le sorgenti sonore di cui è previsto l'utilizzo a servizio dell'attività da insediare, nonché le modifiche all'assetto viabilistico della zona, alla luce dei calcoli e delle stime previsionali appaiono rispondenti al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.

CAPITOLO 5

SINTESI DEGLI ELEMENTI EMERSI

Sulla base delle valutazioni esposte nei capitoli precedenti emergono le seguenti considerazioni:

- l'attuale stato di fatto dell'area è quello di area industriale dismessa in un contesto urbano densamente edificato con una previsione di PRG a destinazione prevalentemente produttiva di ristrutturazione e sostituzione e parzialmente commerciale e residenziale;
- non vi sono interferenze con la Rete dei Siti Natura 2000;
- il PII prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area insediando residenza e attività terziarie/direzionali e commerciali;
- il PII prevede un decremento nel consumo di suolo sia attuale che previsto da PRG;
- il PII prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche;
- la componente viabilistica è stata analizzata ed è oggetto di interventi giudicati migliorativi rispetto alla situazione attuale;
- i probabili impatti negativi o incerti generati dall'intervento non risultano essere particolarmente critici.

Si propone pertanto di non sottoporre a VAS il PII DO.MA.DE., poiché alla luce dei documenti disponibili analizzati non si ritiene passibile di generare effetti negativi rilevanti, contribuendo al contrario alla riqualificazione e rivitalizzazione di un ambito urbano, sia dal punto di vista delle destinazioni funzionali che dal punto di vista della mobilità.

Si richiede di utilizzare e prevedere, nella progettazione di dettaglio dei singoli edifici, le migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, nonché di ottimizzare le performance ambientali ed energetiche delle strutture edilizie.

Tali conclusioni dipendono in maniera sostanziale dagli esiti dell'approfondimento geologico sulla possibile contaminazione del sottosuolo e relativa bonifica e dagli interventi che, sulla base di quanto emergerà, saranno ritenuti necessari.