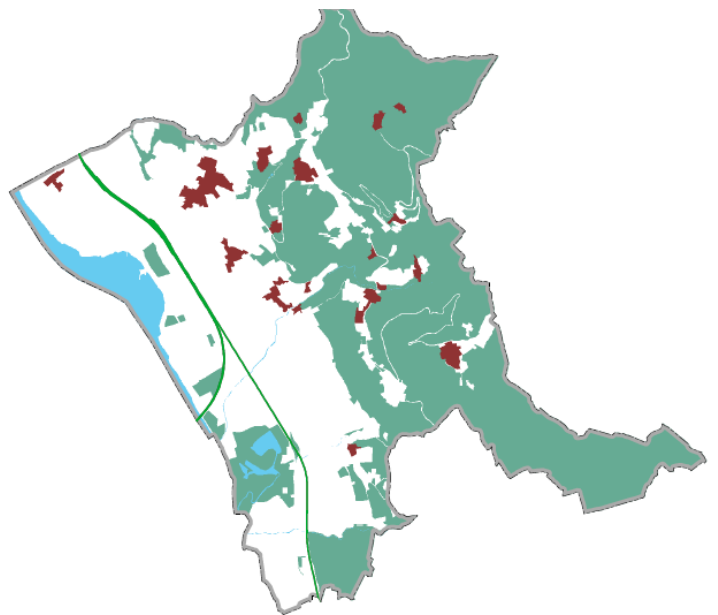


Documento di Piano

DP 2.2

Norme di attuazione del DdP Schede degli Ambiti di Trasformazione

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni



Gruppo di lavoro:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin
architetto Manuela Panzini
ingegnere Francesca Tacchi

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibere n.17 e 18 del 3 maggio 2022.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"REG"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al PTR/PTPR;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;
- **"PAN"** se la modifica deriva dal recepimento del parere del Parco Regionale Adda Nord;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ATS
- **"UTC"** se la modifica deriva dalla nota di correzione/specificazione inoltrata dall'UTC.

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini eventualmente da modificare sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica.

1. Ambito di Trasformazione AT2 POLIFUNZIONALE - ROSSINO.....	6
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente.....	6
Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione	7
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	9
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	9
2. Ambito di Trasformazione AT3 RESIDENZIALE - ROSSINO	11
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente.....	11
Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione	11
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	13
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	14
3. Ambito di Trasformazione AT4 RESIDENZIALE – MOIOLI	16
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente.....	16
Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione	16
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	18
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	19
4. Ambito di Trasformazione AT5 RESIDENZIALE - SALA CA' LUNGA	20
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente.....	20
Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione	20
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	23
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	23
5. Ambito di Trasformazione AT6 POLIFUNZIONALE - SALA, VIA QUARENGHI – CORSO EUROPA.....	25
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale e pianificazione previgente.....	25
Obiettivi e Disciplina dell'Ambito di Trasformazione	25
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	29
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	29

Il presente documento costituisce parte integrante e sostanziale delle NdA del Documento di Piano.

Le superfici riportate nel presente elaborato derivano da misurazioni effettuate con strumentazione GIS delle geometrie riportate sulla tavola A.1.3.

N.B.:

1) Anche in caso di riconferma degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente, senza modifiche, i dati di superficie qui riportati possono differire da quelli del PGT vigente per effetto dell'adattamento alle geometrie vigenti sul data base topografico comunale, che risultano inevitabilmente di superficie diversa rispetto a quelle appoggiate sulla base aerofotogrammetrica del PGT vigente;

2) la numerazione degli Ambiti di Trasformazione comincia con il numero 2 (AT2) in quanto prima dell'adozione si è proceduto ad eliminare l'AT01 di Villa Ceschina. La numerazione degli altri AT resta inalterata rispetto a quella pubblicata per la VAS, al fine di non generare equivoci nei successivi processi di valutazione da parte degli enti sovraordinati o competenti. Le aree originariamente interessate dall'AT1 sono state ricondotte alla disciplina del PdR e del PdS a seguito della segnalazione, durante il periodo di messa a disposizione e valutazione di VAS, dell'intervenuta autorizzazione regionale (Decreto Regionale n° 3500 del 15/03/2021 della DG Agricoltura, Alimentazione e Sistemi verdi (U.O. Sviluppo di sistemi forestali, agricoltura di montagna, uso e tutela del suolo agricolo e politiche faunistico venatorie) di Regione Lombardia) per la realizzazione e gestione di un Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S. - l.r. 26 del 16/08/1993 e connesse DGR 3692 del 19/10/2020 e 3932 del 30/11/2020).

1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 POLIFUNZIONALE - ROSSINO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito è ubicato nella Frazione di Rossino e copre una superficie territoriale di 2.714 mq.

Sull'area insiste un'attività di deposito di materiali edili, i cui edifici sono stati regolarizzati ai sensi di legge prima dell'adozione del PGT vigente.

L'Ambito di Trasformazione era già previsto dal PGT vigente ed era denominato come Ambito di Trasformazione n. 7 - Rossino.

Le destinazioni ammesse erano quella produttiva (nel sub comparto individuato con la lettera b) e quella residenziale (nel sub comparto individuato con la lettera a).



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente

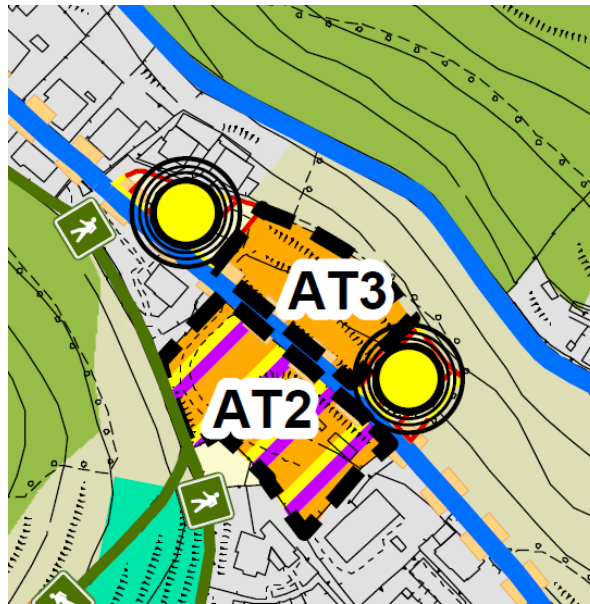
L'ambito, situato lungo la via Laurenziana in direzione da Rossino verso Lorentino, è posto a quota inferiore rispetto alla strada.

Nell'area non sono presenti elementi boschivi.

Sono presenti alberature isolate nella parte meridionale dell'ambito.

Non si registrano comunque elementi di particolare valore vegetazionale.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di variante

L'Ambito riconfigurato dalla Variante nella sua articolazione interna, eliminando la suddivisione in sub comparti del PGT vigente, riconferma la natura polifunzionale del PGT vigente, consentendo l'ampliamento dell'attività produttiva esistente e la realizzazione di una quota di residenza.

L'ambito partecipa al sostegno dell'offerta insediativa nel settore montano.

Le previsioni della Variante non inducono nuovo consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14 rispetto alle previsioni del DdP vigente.

La realizzazione tramite Piano Attuativo dovrà prevedere l'arretramento della recinzione o comunque del filo di proprietà di almeno 1,50 m rispetto all'attuale limite asfaltato della via Laurenziana, al fine di garantire l'ampliamento della sede viaria nel tratto in questione.

~~Allo stesso modo dovrà essere arretrata di 1,5 ml la recinzione o comunque il filo di proprietà sul lato opposto, al fine di consentire il consolidamento della percorrenza poderal/pedonale ivi già presente.~~

OSS.38

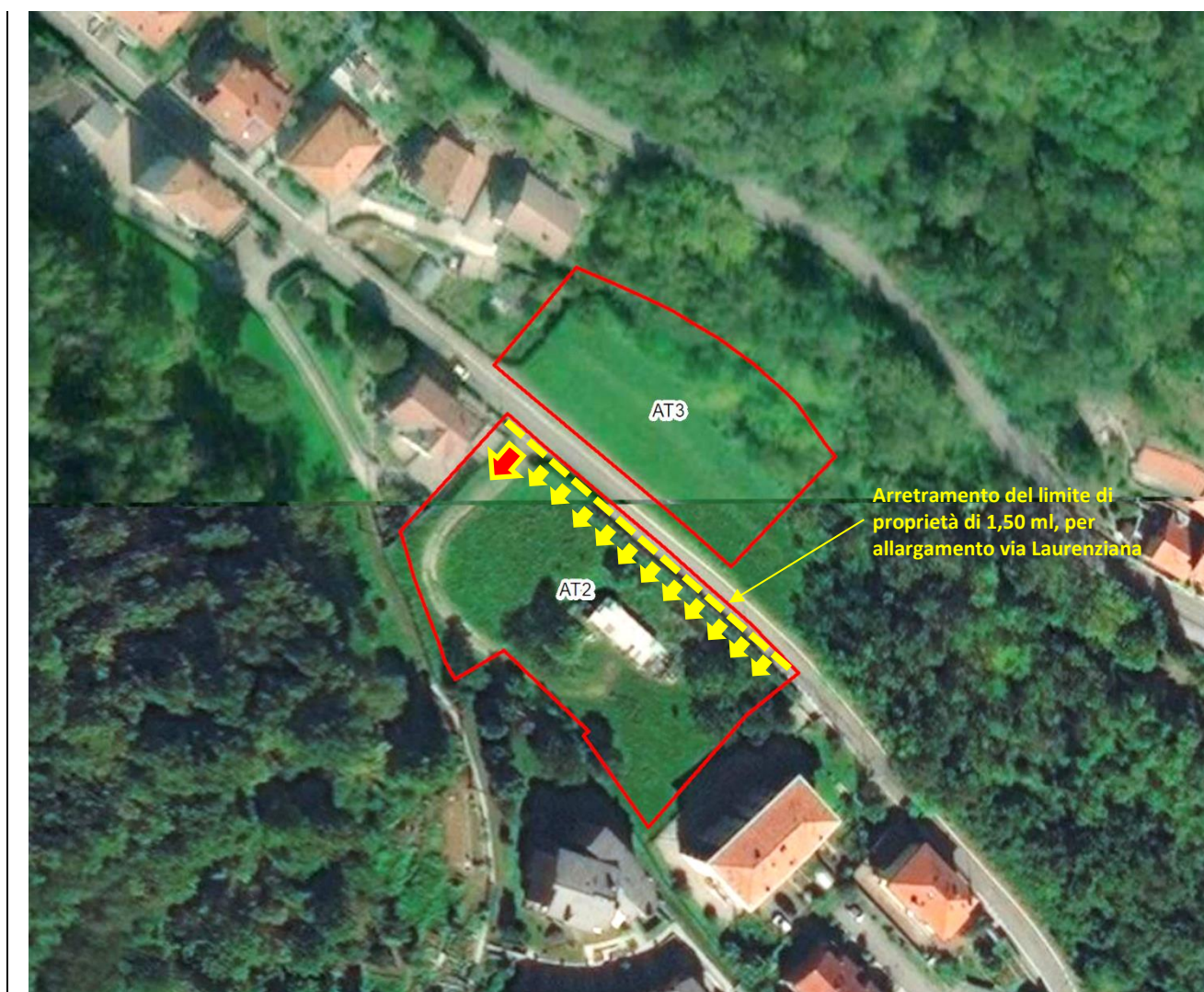
L'accesso da via Laurenziana dovrà essere unico e arretrato rispetto alla strada, secondo le disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

Fatte salve le attività insediate, le destinazioni d'uso ammesse, secondo i limiti dimensionali sotto indicati per ciascuna destinazione d'uso, sono quelle della residenza e delle sue funzioni complementari e accessorie, nonché le attività artigianali di servizio (restando comunque esclusa l'insediabilità di attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994).

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	2.714 mq
--------------------------------	-----------------

Superficie fondiaria	2.200 mq
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Secondo quantità indicate in via generale dal Piano dei Servizi – facoltà di monetizzazione da parte dell'AC
SL massima	500 mq, di cui massimo 300 per attività produttive/artigianali
Altezza massima	Massimo 7 m per la residenza Massimo 9 m per altre attività
Densità arborea	Minimo 20%

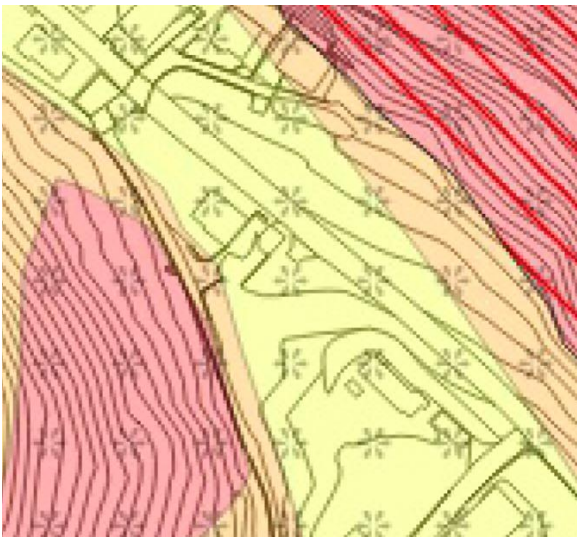


OSS.38

Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT2

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non si rileva la presenza di particolari vincoli alla trasformazione.



Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Carta della pericolosità sismica locale

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la porzione dell'Ambito verso la via Laurenziana all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni" – aree poco acclive e sub-pianeggianti con acclività inferiore al 20%.

La porzione verso valle è invece inserita nella Classe di fattibilità geologica III – "Fattibilità con consistenti limitazioni – 3a. " Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate in base alla pendenza dei terreni".

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z1b – Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Preliminarmente alla presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa occorre procedere ad indagine di caratterizzazione dei suoli.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia a verde di mitigazione verso la via Laurenziana.

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, laddove realizzati.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- per le porzioni interessate da interventi residenziali, preliminarmente alla presentazione dell'istanza di pianificazione attuativa occorre procedere ad indagine di caratterizzazione dei suoli; - predisposizione preliminare, in sede di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive della porzione oggi utilizzata a fini produttivi, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà essere condiviso con gli enti competenti (ARPA e ATS). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nella fascia di pertinenza acustica stradale di via Laurenziana, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

2. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 RESIDENZIALE - ROSSINO

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'Ambito di Trasformazione, posto nella frazione di Rossino, **era già inserito nel più ampio (3.080 mq di ST) Ambito di Trasformazione n. 8 - Rossino del PGT vigente.**

L'area è libera da edificazioni ed agricola nello stato di fatto. Su di essa non sono presenti elementi di particolare valore vegetazionale. Sono presenti comunque gli elementi boschivi di bordo al confine settentrionale dell'ambito.



Vista da satellite dell'ambito di **Variante** – Google Earth ®

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**

L'ambito è situato a monte della via Laurenziana.

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

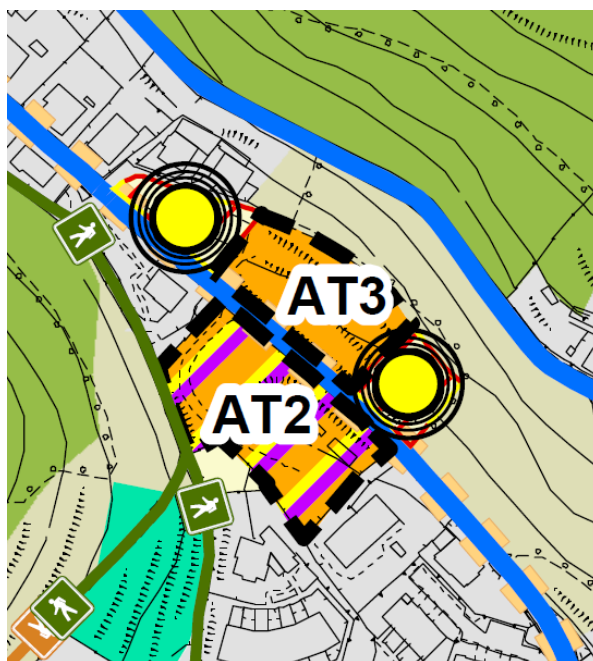
L'ambito partecipa al sostegno dell'offerta insediativa nel settore montano.

La Variante Generale al PGT riduce la Superficie Territoriale dagli originari 3080 mq agli attuali 1.754 mq, determinando così una riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14.

La realizzazione tramite Piano Attuativo dovrà prevedere l'arretramento della recinzione, rispetto all'attuale limite asfaltato della via Laurenziana, di almeno 1 ml, al fine di garantire la messa in sicurezza della stessa via nel tratto in questione.

L'accesso lotti da via Laurenziana dovrà essere sufficientemente arretrato rispetto alla strada.

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali sotto indicati, è al residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano **di variante**

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	1.754 mq
Superficie fondiaria	1.600 mq
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Secondo quantità indicate in via generale dal Piano dei Servizi – facoltà di monetizzazione da parte dell'AC
SL	250 mq
Altezza massima	Massimo 8 m
Densità arborea	Minimo 20%



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT3

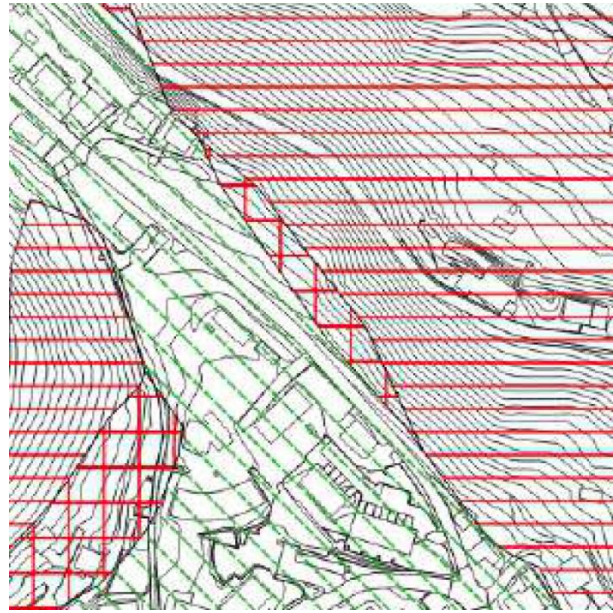
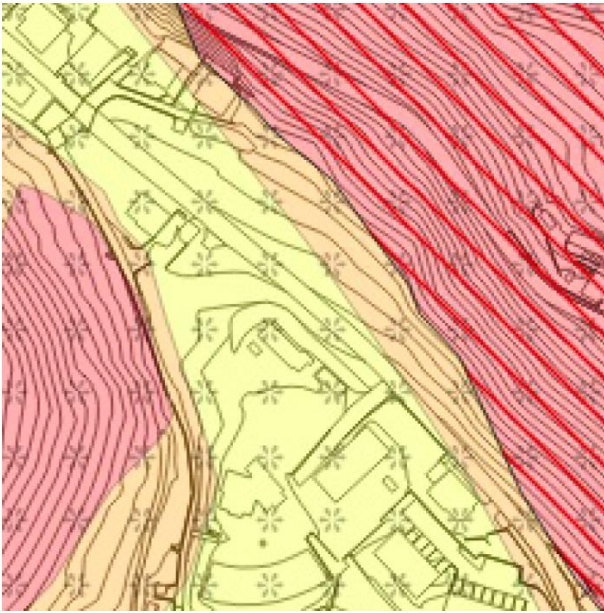
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non si rileva la presenza di particolari vincoli alla trasformazione.

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la parte dell'Ambito adiacente alla via Laurenziana in Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni. La porzione residuale verso il monte è invece inserita nella Classe di fattibilità geologica III – "Fattibilità con consistenti limitazioni – 3a. " Aree a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate in base alla pendenza dei terreni".

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come:

- Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana nella parte settentrionale dell'ambito
- Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)



Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Carta della pericolosità sismica locale

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia a verde di mitigazione verso la via Laurenziana;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, laddove realizzati;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;

- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nella fascia di pertinenza acustica stradale di via Laurenziana, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.
- divieto di accumulo di materiali sui declivi salvo realizzazione di opere di sostegno e drenaggio.

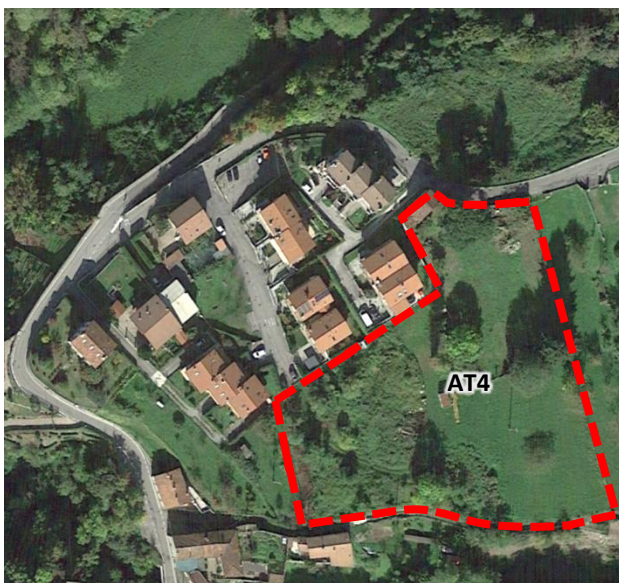
3. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4 RESIDENZIALE – MOIOLI

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito è ubicato nella Frazione di Lorentino e copre una superficie territoriale di circa 8.743 mq.

L'area, posta tra via Pertus e via Moioli, è libera da edificazione e agricola nello stato di fatto. Non sono presenti elementi boschivi ma sono tuttavia presenti alcune alberature isolate.

L'Ambito di Trasformazione era già previsto dal DdP previgente (ex AT 14 Moioli) e viene riconfermato dalla Variante Generale.



Vista da satellite dell'ambito di **Variante** – Google Earth®

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa al sostegno dell'offerta insediativa nel settore montano.

Anche per tale motivo almeno il 30% della capacità insediativa residenziale deve essere realizzata in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i.

Dal punto di vista dei contenuti pubblici, l'attuazione dell'ambito dovrà prevedere, oltre al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici, anche alla valorizzazione del collegamento pedonale storico tra via Laurenziana e via Moioli.

Le previsioni della Variante non inducono nuovo consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14 rispetto alle previsioni del DdP vigente.

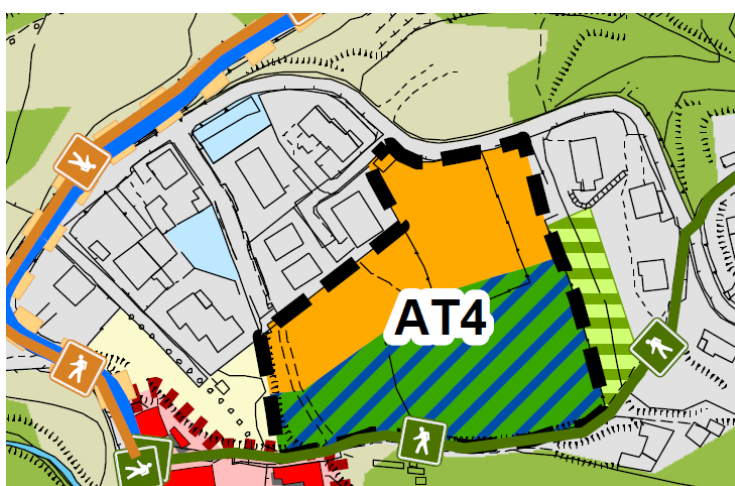
I nuovi edifici dovranno inserirsi paesaggisticamente in modo coerente, anche in riferimento alla presenza del fiume Seta.

Le aree a verde inserite nell'Ambito di Trasformazione mantengono la natura di suoli agricoli. Essi sono inseriti nell'Ambito di Trasformazione al fine di consentire la corretta integrazione paesistica degli interventi.

Il Piano attuativo dovrà reperire le quantità di aree per servizi pubblici previsti in via generale dal Piano dei servizi. Le aree per parcheggi saranno comunque da reperirsi con accesso da via Pertus.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere, a cura e spese degli attuatori, la sistemazione/riqualificazione del sentiero/percorso che collega Lorentino a Moioli, garantendo comunque la permanenza e la funzionalità degli accessi carrai esistenti nei tratti iniziali del tracciato.

Dovranno essere previsti interventi di mitigazione visiva degli interventi edilizi lungo il confine meridionale dell'ambito, verso via Moioli.



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano **di variante**

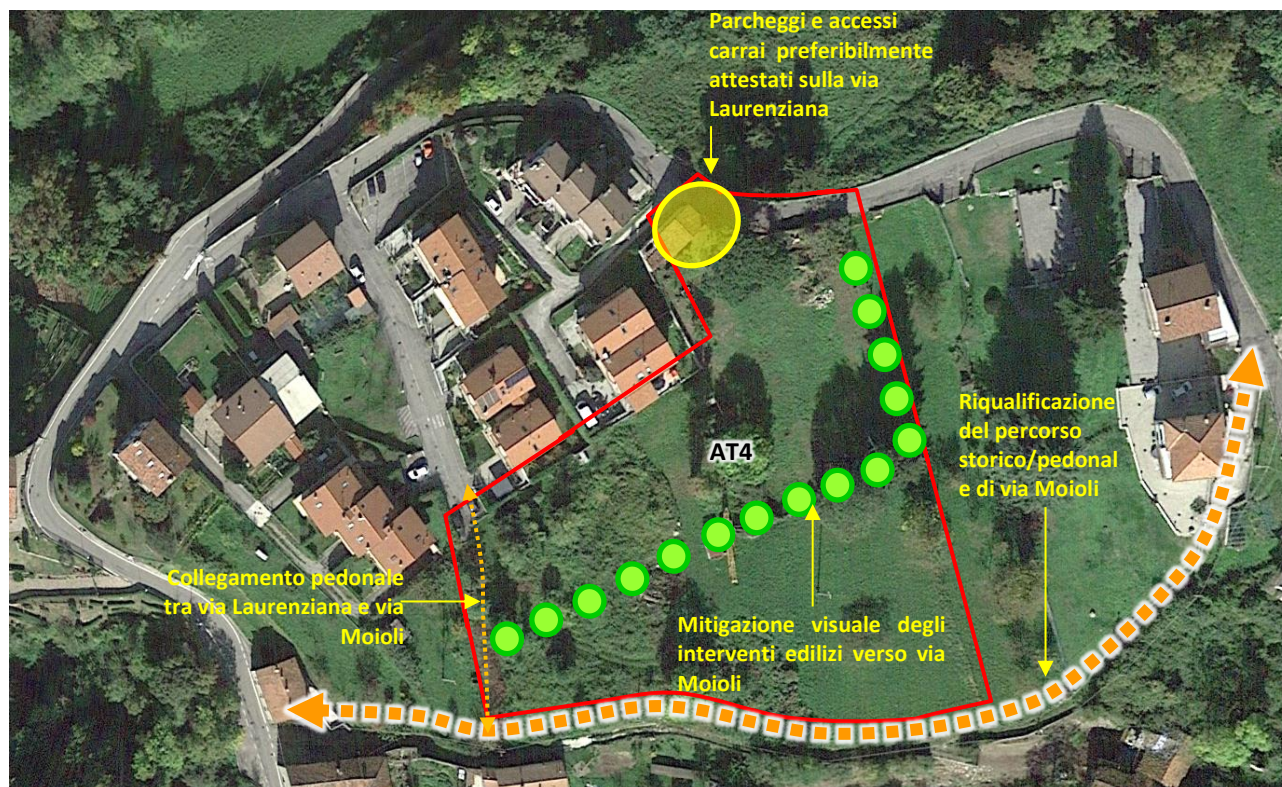
La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali sotto indicati, è la residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

L'organizzazione dei parcheggi pubblici e privati, così come la distribuzione interna e la posizione degli accessi all'area potrà essere definita in sede di Pianificazione Attuativa per l'attuazione dell'ambito.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	8.743 mq
Superficie fondiaria	3.876 mq
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	Secondo quantità indicate in via generale dal Piano dei Servizi – facoltà di monetizzazione da parte dell'AC

SL	800 mq
Altezza massima	Massimo 8 m
Densità arborea	Minimo 20%

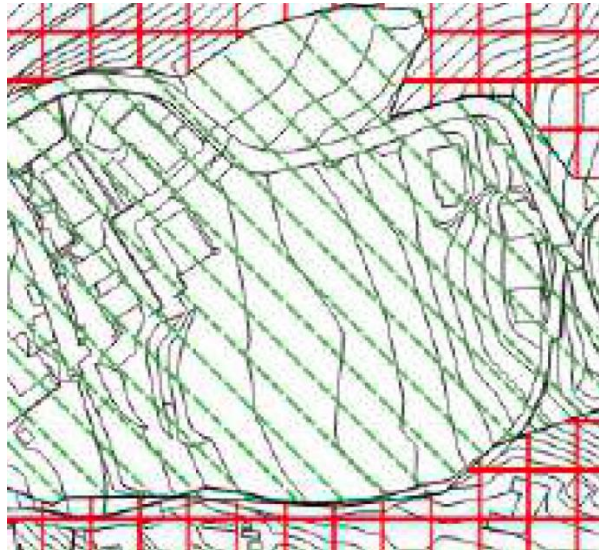


Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT4

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Non si rileva la presenza di particolari vincoli alla trasformazione.

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la maggior parte dell'Ambito in Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni". Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.



Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Carta della pericolosità sismica locale

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con opportuna integrazione paesistica dell'intervento verso via Moioli;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, laddove realizzati.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- divieto di accumulo di materiali sui declivi salvo realizzazione di opere di sostegno e drenaggio;
- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

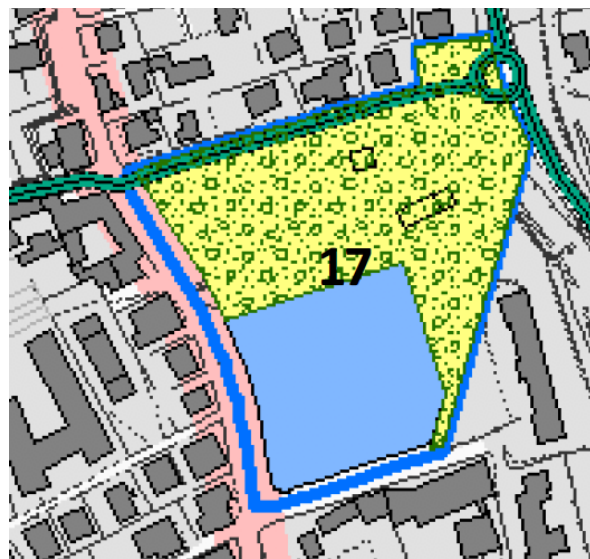
4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 RESIDENZIALE - SALA CA' LUNGA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito è posto nell'abitato di Sala e copre una superficie territoriale di 19.190 mq.

L'area, posta tra via Santi Cosma e Damiano e la SP 177 è priva di edificazioni (se si eccettua un fabbricato ex rurale) e si presenta come agricola nello stato di fatto.

L'Ambito di Trasformazione era già previsto dal PGT vigente ove era individuato come Ambito di Trasformazione AT17 – Sala Ca' Lunga.



Vista da satellite dell'ambito di **Variante** – Google Earth®

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**

Sull'area sono presenti elementi arborei (isolati e con conformazione boschiva) sia verso la SP 177 sia lungo la via Ca' Lunga (filare alberato), di accesso all'edificio ex rurale esistente.

L'ambito è accessibile da via S.S. Cosma e Damiano

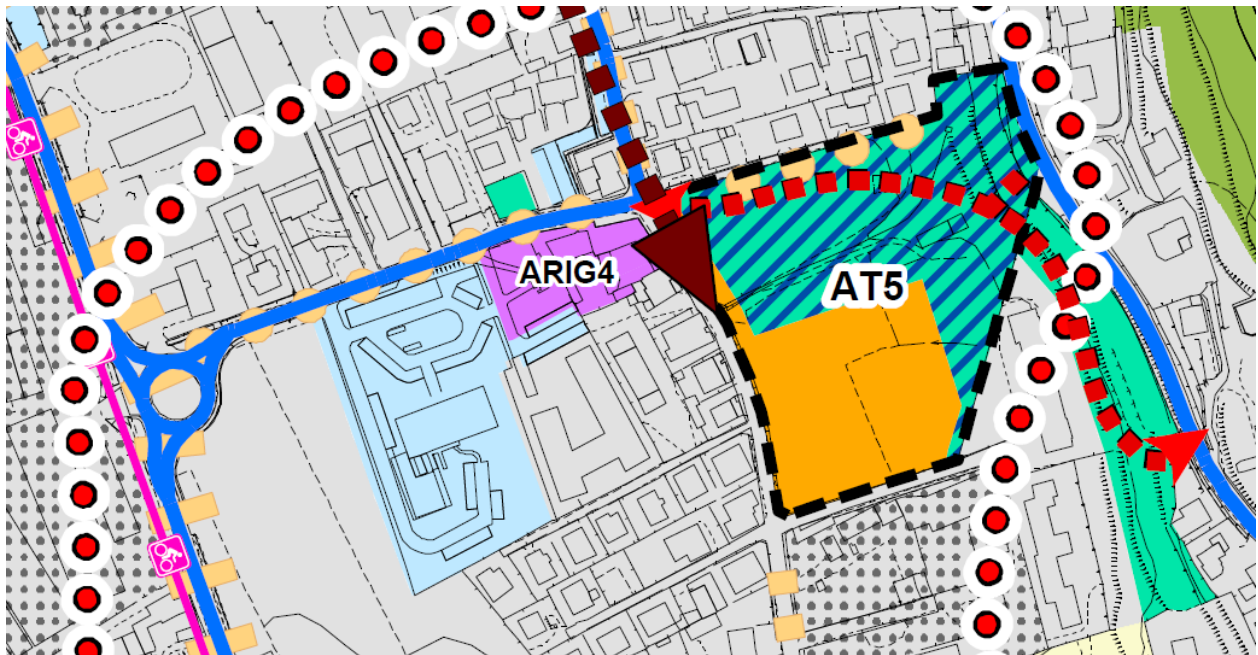
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Gli obiettivi pubblici da perseguire con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

- cessione al comune delle aree a verde indicate nella presente scheda. Il Piano Attuativo **potrà** prevedere, **anche a scomputo di quote del contributo del costo di costruzione** (come ammesso dal comma 1 bis art. 46 l.r. 12/05), la sistemazione (manutenzione straordinaria) della cascina esistente indicata nella tavola con la lettera "A", secondo le indicazioni date dal Manuale urbanistico edilizio per gli edifici del Nuclei di Antica Formazione.
- sistemazioni a verde delle aree di cui sopra, con organizzazione da definirsi a cura del Piano Attuativo anche in relazione all'eventuale realizzazione della nuova variante della strada provinciale

177, secondo le ipotesi di progetto che saranno individuate in sede di progettazione dell'A.C.. L'intervento di sistemazione delle aree verdi dovrà contemplare la sistemazione dell'accesso alla cascina esistente, confermando la presenza dei filari vegetazionali di bordo;

- la realizzazione di parcheggi lungo via Alfieri, che dovrà essere adeguatamente allargata.
- la riqualificazione di via SS. Cosma e Damiano che dovrà comportare:
 - la sistemazione paesistica della via, anche tramite impianti vegetazionali sulle aree di bordo dell'Ambito di Trasformazione;
 - l'allargamento dell'attuale carreggiata,
 - la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di bordo, lungo la via;
 - un' adeguata dotazione di parcheggi, secondo le quantità minime indicate in via generale dal piano dei servizi.



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di variante

Il disegno e l'organizzazione delle aree verdi da cedere al Comune dovrà contemplare, in via prioritaria, la sistemazione dell'accesso alla cascina esistente, confermando la presenza dei filari vegetazionali di bordo. la realizzazione di parcheggi lungo via Alfieri, che dovrà essere adeguatamente allargata.

Le aree necessarie per la riqualificazione di via SS. Cosma e Damiano e via Alfieri saranno cedute gratuitamente quali aree per urbanizzazione primaria.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati aggiuntivi per una superficie almeno pari a quelli pertinenziali dovuti.

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali sotto indicati, è al residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	19.190 mq
Superficie fondiaria	7.385 mq
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	11.800 mq
SL	2.133 mq (escluso edificio esistente da cedere a Comune)
Altezza massima	Massimo 7 m
Densità arborea	Minimo 20%



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT5

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Sull'area dell'ambito sono presenti Vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Lo studio geologico del territorio comunale classifica le aree dell'Ambito in Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e del primo acquifero.

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana nella parte settentrionale dell'ambito
- Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre



Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Carta della pericolosità sismica locale

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento;

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradale, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459. dovrà essere prodotto apposito studio previsionale di impatto acustico in sede di progettazione del previsto collegamento viario tra la SP117 e la via SS. Cosma e Damiano.

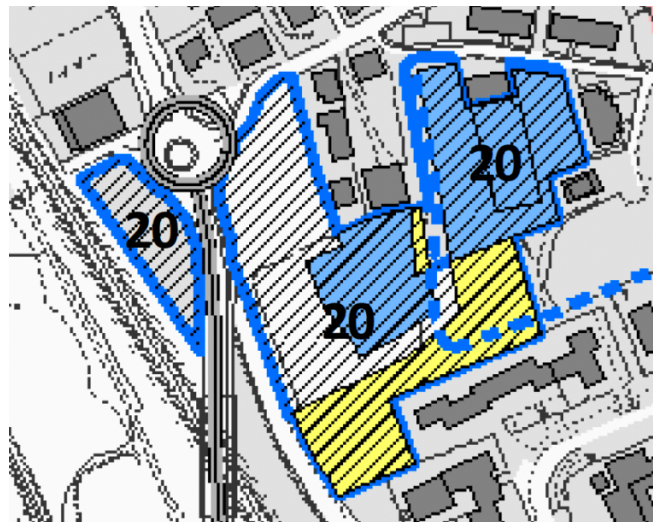
5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 POLIFUNZIONALE - SALA, VIA QUARENGHI – CORSO EUROPA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE-TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

L'ambito è ubicato in località Sala, all'incrocio tra Corso Europa e via Quarenghi, e copre una superficie territoriale di circa 11.326 mq.

L'area è libera da edificazione e agricola nello stato di fatto. Sono presenti elementi boschivi, alberature e altri elementi di valore vegetazionale (in parte su aree di proprietà comunale).

L'ambito era **già previsto dal PGT vigente ove era ricompreso nel più ampio Ambito di Trasformazione 20 - Sala.**



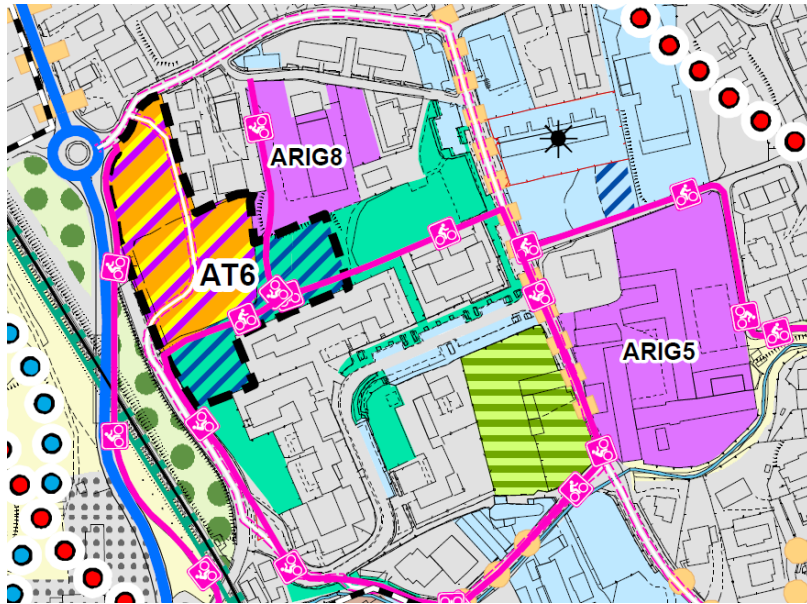
Vista da satellite dell'ambito **di Variante** – Google Earth®

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

L'obiettivo perseguito dall'ambito è quello di completare e ricucire il tessuto urbano della porzione meridionale del nucleo urbano di Calolziocorte.

Esso, infatti, costituisce l'effettiva porta di accesso al nucleo urbano di Calolziocorte, almeno per come può essere percepita percorrendo la SS689 da sud a nord.



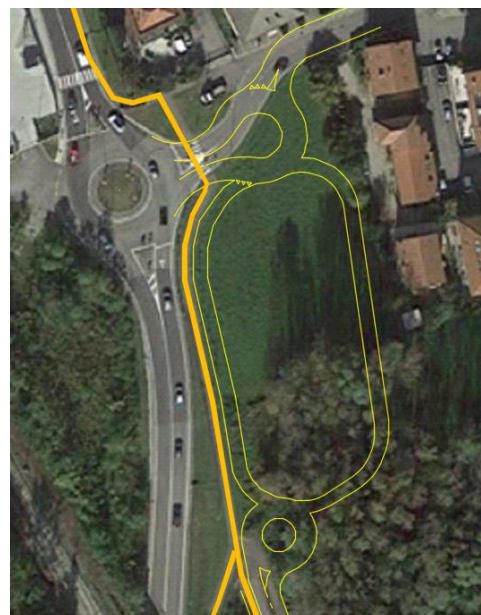
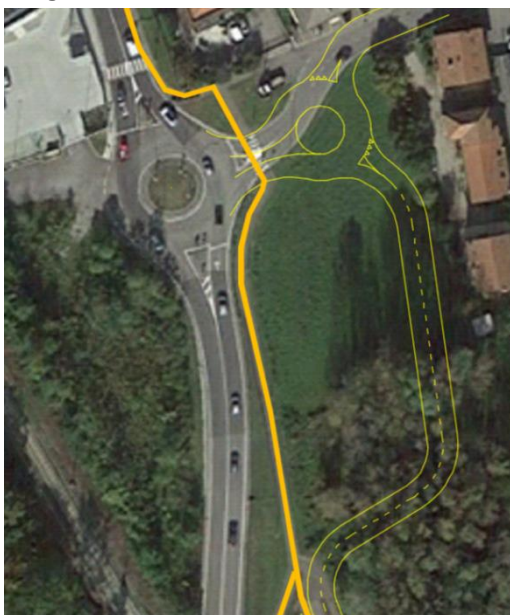
Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di variante

Gli elementi essenziali della disciplina dell' **AT6** sono:

- la realizzazione di 3.500 mq di SL per destinazioni ricettive, ristorative, paracommerciali anche di somministrazione alimenti e bevande, terziarie, di artigianato di servizio;

Gli obiettivi pubblici da perseguire con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

- la realizzazione delle opere viarie di accesso diretto all'AT6 su Corso Europa, previa approvazione della soluzione progettuale da parte dell'Ente proprietario della Strada. In considerazione della necessità di agevolare l'individuazione di soluzioni viarie condivise tra amministrazione comunale e operatori, ogni simbologia al riguardo contenuta negli elaborati del DdP relativamente all'AT6 o al suo immediato intorno è da intendersi puramente indicativo, restando possibile qualsiasi altra modalità di accesso ritenuta più efficace in fase attuativa. Di seguito alcune soluzioni indicative perseguibili.



L'accesso viario su Corso Europa (ex SP 639) e le opere viarie in genere dovranno integrarsi con il riutilizzo, per la viabilità e la ciclabilità urbana, del tratto di ex SP 639 (a nord/est della ferrovia) dismesso a seguito della realizzazione del nuovo sottopasso di Corso Europa alla ferrovia;

- la cessione a titolo gratuito delle aree a destinazione pubblica necessarie all'ampliamento del giardino pubblico "Bambini di Beslan" e la realizzazione delle relative opere, anche di quelle da realizzare sulle aree già di proprietà comunale;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali privati e di quelli pubblici o asserviti all'uso pubblico secondo le quantità indicate dal PdS se non altrimenti specificato nella presente scheda;
- la cessione gratuita quali opere di urbanizzazione secondarie del mappale 877 foglio 201 (di circa 813 mq) necessario per garantire continuità alle aree esterne della scuola primaria di Sala.



Mappale 877 foglio 201 da cedere contestualmente all'attuazione dell'Ambito AT 6b per la continuità delle aree esterne della scuola primaria di Sala

Le opere necessarie per la realizzazione degli accessi veicolari e l'eventuale potenziamento della rete stradale, anche qualora riguardassero compendi esterni all'ambito d'intervento, sono a totale carico degli operatori.

L'edificazione del comparto è comunque subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le modalità previste dalla legislazione vigente e riprese dalla studio della componente geologica e sismica del PGT, comunque, nel rispetto dei vincoli indicati dal PAI.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione è regolato dall'applicazione di seguenti indici e parametri:

Superficie territoriale	11.326 mq
Superficie fondiaria	7.280 mq
Aree per servizi a verde interni all'ambito	4.046 mq (in parte già di proprietà comunale) per aree verdi oltre aree per viabilità e parcheggi
SL	3.500 mq (attribuite alle aree di proprietà privata)
Altezza massima	12 m
Densità arborea	Minimo 20%

Si specifica che le aree di proprietà comunale sono ricomprese nell'ambito solo ai fini della loro sistemazione finale (a verde pubblico o ad opere viarie e ciclopedonali) e ad esse non è attribuita capacità edificatoria.



Schema indicativo di organizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT6

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Nell'ambito sono presenti Vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

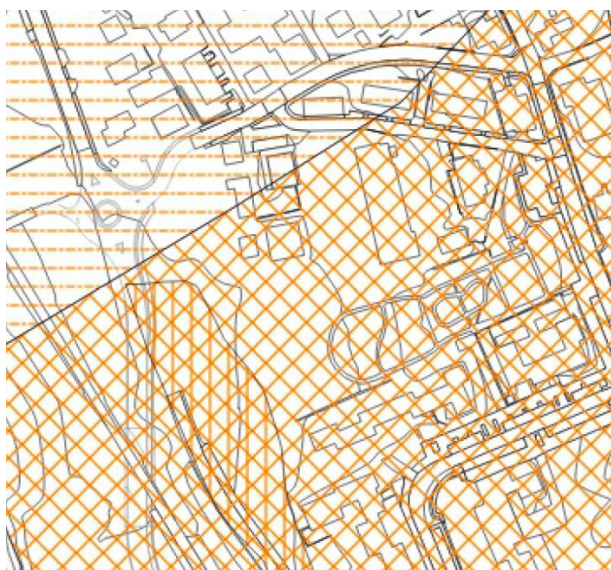
Sull'area lungo Corso Europa è presente il vincolo idrogeologico (RDL 3267/1923)

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la maggior parte dell'Ambito in Classe di fattibilità geologica III - "Fattibilità con consistenti limitazioni"

- 3b - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e del primo acquifero
- 3c – Aree potenzialmente interessate da flussi di detrito in corrispondenza dei conoidi pedemontani di raccordo collina-fondovalle (le aree lungo Corso Europa)
- 3d Aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante e possibile ristagno di acqua (le aree lungo la via Quarenghi)

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o ceosivi (area lungo via Quadrenghi)
- Z4b - . Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre



Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

Carta della pericolosità sismica locale

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio e a corredo del nuovo insediamento;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- l'edificazione del comparto è comunque subordinata al rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT e, comunque, nel rispetto dei vincoli indicati dal PAI;
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: dovrà cioè essere perseguita l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017.
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un *punto di ricarica* per veicoli elettrici *ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE*. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. ~~28~~48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.