

INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

L'ambito, posto a nord ovest del tessuto edificato in ambito prevalentemente produttivo, era già previsto dal PGT del 2012 come Ambito di Trasformazione AT2 su una superficie complessiva di 9.284 mq¹.

AREA DI TRASFORMAZIONE **ATI 2**

PARAMETRI EDILIZI

(elaborato 5 DP - area di trasformazione ATI 2)

Superficie territoriale = 9.123 mq

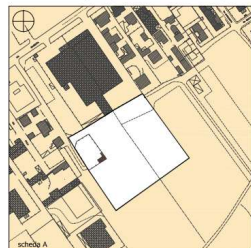
SA massima ammessa = 5474 mq

Area di cessione gratuita per standard = 1941 mq
di cui 388 mq di parcheggio pubblico

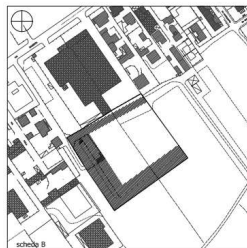
1553 mq di verde pubblico

Area di cessione gratuita per standard = 2220 mq

Totale area di cessione gratuita per standard e standard = 4161 mq



STATO DI FATTO - SCALA 1:2000
 ————— perimetro area di trasformazione
 ■ demolizioni



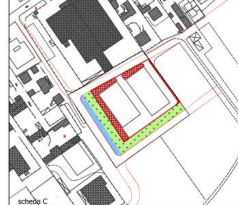
CESSIONE - SCALA 1:2000
 ————— perimetro area di trasformazione
 ■ area di cessione gratuita

Superficie fondiaria = 4740 mq

Superficie di permeabilità profonda massima = 742 mq > 711 mq

(art. 2 DP coefficiente 5 DP tipo = 0,15 mq/mq di SA)

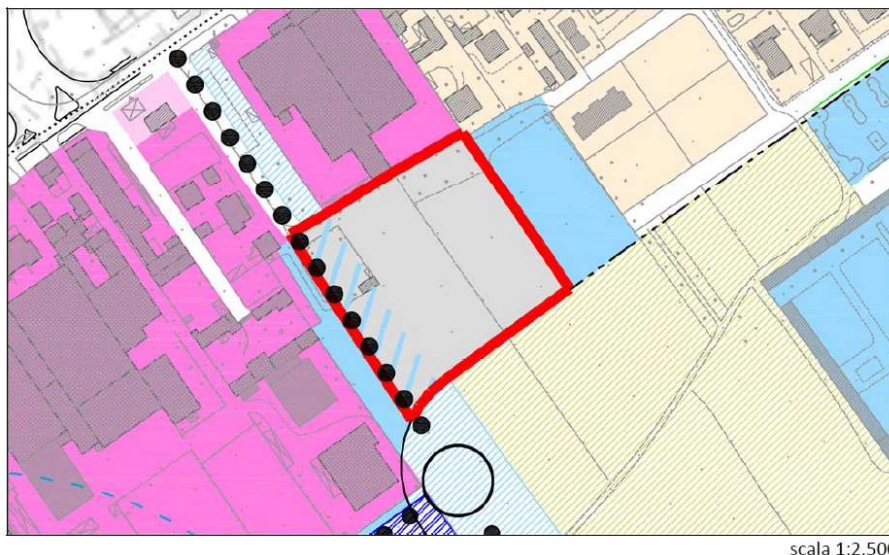
Rinnovo ed esclusione dei volumi tecnici = 12 m



AZIONAMENTO E TIPO - SCALA 1:2000
 ————— perimetro area di trasformazione
 ■ superficie fondiaria
 ■ superficie di permeabilità profonda
 ■ parcheggio pubblico
 ■ verde pubblico
 ■ nuovo vincolo di progetto

Estratto Scheda dell'Ambito di Trasformazione del PGT 2012

Con la Variante del PGT del 2017 la normativa del DdP è stata modificata con ridefinizione, per via testuale, delle indicazioni progettuali dell'ambito.

Ambito di Trasformazione ATI 2

scala 1:2.500

Estratto Scheda dell'Ambito di Trasformazione del PGT 2017

¹ dato derivato dalla trasposizione su dbt dell'originaria previsione là quantificata in 9.123 mq

Per effetto della rettifica del perimetro derivante da verifiche catastali approfondite, la nuova superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione risulta pari a **10.468 mq**, restando comunque confermato, salvo variazioni di dettaglio, il Consumo di suolo previgente.



Vista da satellite del comparto – fonte Google Earth ®

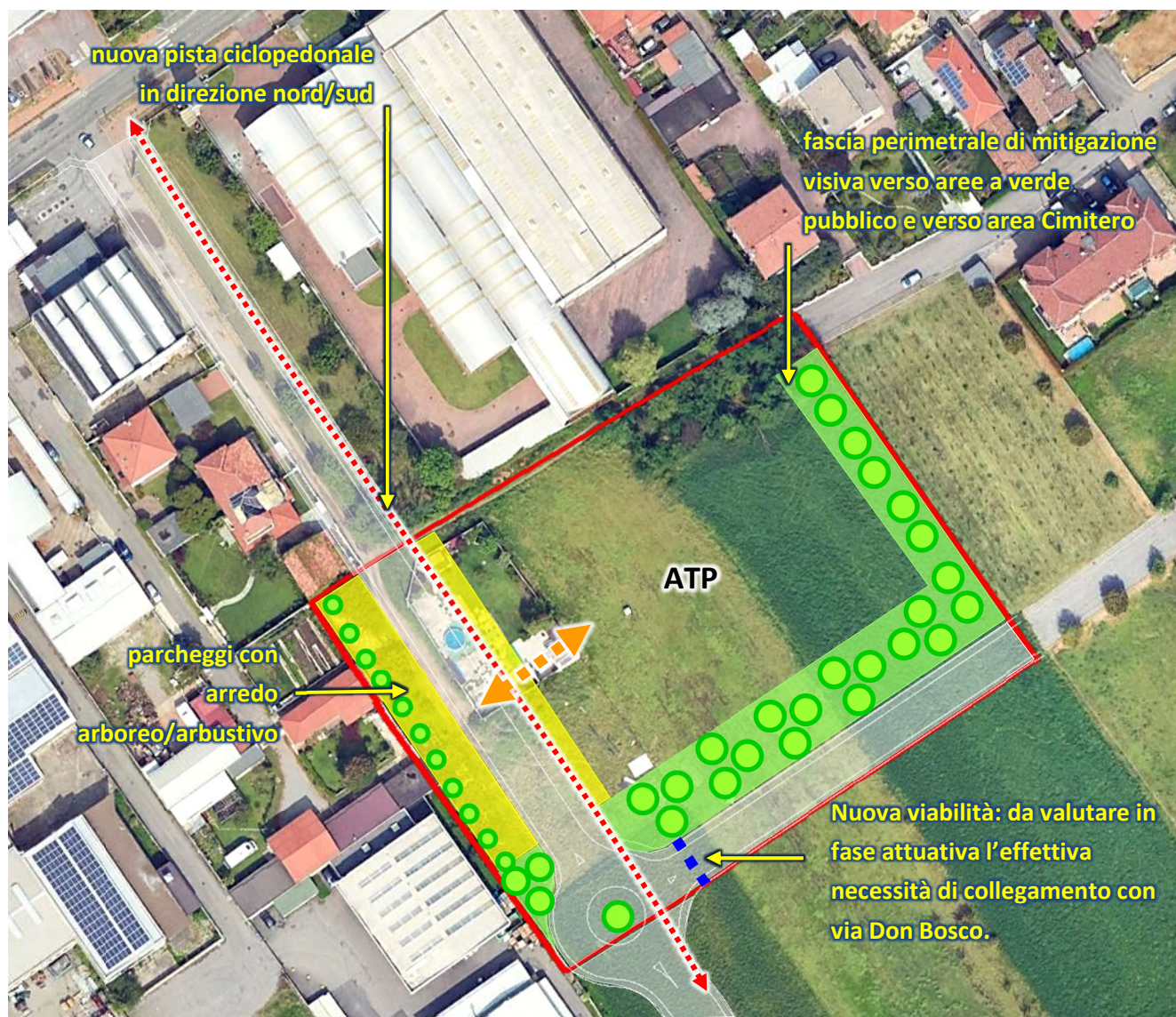
Nell'area non sono comunque presenti elementi vegetazionali di rilievo (ad eccezione di una macchia arborea in corrispondenza del vertice nord/est).

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

La Variante Generale al PGT conferma l'obiettivo di consentire residue possibilità di insediamento di attività economiche sul territorio comunale, riconfermando con rettifiche il perimetro dell'Ambito di Trasformazione previgente. La trasformazione deve comunque perseguire una corretta relazione paesaggistica e funzionale con le aree limitrofe, con particolare riferimento:

- all'ambito del Cimitero posto a sud/est, in diretta relazione visiva;
- all'area a verde pubblico posta ad est, recentemente piantumata a verde;
- alle modalità di accesso, prevalentemente da nord, con previsione di elementi di connessione alla rete ciclabile comunale;
- all'adeguata dotazione di spazi di sosta al servizio delle attività.

Il seguente schema grafico indica gli elementi di impostazione progettuale esemplificativi di tali obiettivi.



Schema indicativo di riferimento per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione

L'area partecipa alla politica di riduzione del Consumo di suolo attraverso il reperimento di un'unica area a verde pubblico compatta di 2.215 mq, corrispondente all'area di mitigazione individuata a sud/est dell'intervento, a diretto contatto con il più ampio sistema ambientale ivi presente (area a verde pubblico esistente e aree verdi della fascia di rispetto cimiteriale). Tale area partecipa alla riduzione del Consumo di suolo operata dalla Variante Generale proprio per questa sua contiguità con l'area libera esistente posta ad est (verde pubblico di proprietà comunale), configurando nell'insieme (superficie agricola o naturale preesistente ad est e nuova porzione di superficie agricola o naturale) una superficie agricola o naturale complessiva con area superiore a 2.500 mq

In fase attuativa potrà essere verificata l'effettiva necessità di collegamento viario con via Don Bosco, valutando sia l'effettiva necessità di prolungamento della via don Bosco, sia la possibilità di introdurre specifiche limitazione dei sensi di marcia (solo in ingresso all'AT, da via Don Bosco).

Laddove non ne sia ritenuto necessario il collegamento, l'area di mitigazione ambientale verso il lato sud sarà incrementata di 1.000 mq. Il resto della superficie risultante potrà confluire nella superficie fondiaria.

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 10.468 mq

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante **Piano Attuativo**.

Destinazioni d'uso

Funzioni insediabili:

- indifferenza funzionale

In relazione al contesto produttivo in cui si colloca, comunque in relazione visiva diretta con visuali sensibili del comparto del Cimitero, nonché dei potenziali impatti generabili nel contesto (in parte limitrofo a contesti residenziali), **NON sono insediabili le funzioni e attività:**

- residenza
- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- funzioni commerciali in GSV e MSV;
- Commercio all'ingrosso;
- Logistica;
- depositi di materiale a cielo libero;
- stoccaggio, trattamento e recupero rifiuti;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,50 mq/mq (SL)
Altezza massima degli edifici	12 m
IC – Indice di Copertura	50% di SF
IPT - Indice di permeabilità Territoriale	20%

Nell'area sono comunque trasferibili i diritti edificatori dell'ambito di compensazione posto a nord, per la realizzazione della viabilità di accesso e della direttrice ciclopedonale connessa. In tal caso l'indice territoriale risulta incrementato dei diritti edificatori corrispondenti, con conseguente possibilità di utilizzo dei seguenti indici:

IT = 0,60 mq/mq (SL)

H max = 15 m

SCOP = 60% di SF

Indice di permeabilità Territoriale (IPT): 20%

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale indicato dalle presenti schede, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

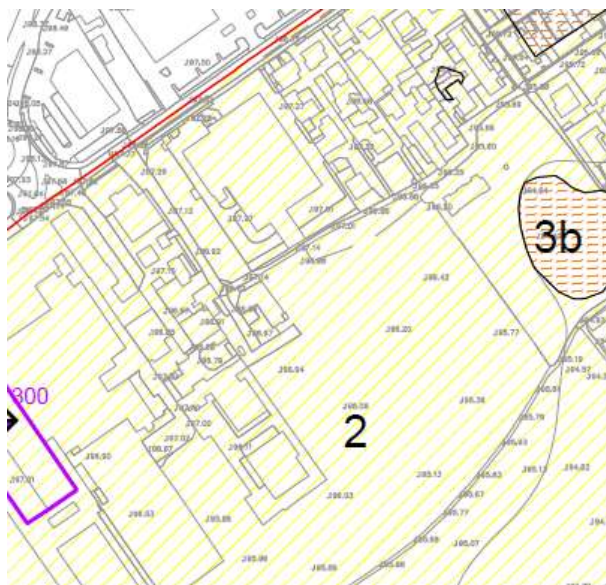
- **area a verde pubblico** = **minimo 2.215 mq** per la realizzazione delle fasce di mitigazione perimetrale verso l'area del cimitero e verso l'area a verde pubblico presente ad est;
- **parkeggi pubblici** = secondo normativa del Piano dei servizi, in relazione alle funzioni effettivamente insediate, ivi comprese le eventuali armature vegetazionali di arredo;
- **aree per viabilità, percorrenze ciclopedonali e armature vegetazionali di bordo** secondo quanto necessario all'attuazione degli obiettivi, come da schema grafico progettuale. In sede di attuazione potrà essere verificata l'effettiva necessità/opportunità di collegamento viario con via Don Bosco, restando possibili modalità attuative che non ne prevedano l'effettiva connessione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Nell'aggiornamento della componente geologica del 2024 l'area è classificata in classe II^a di fattibilità.



Fattibilità geologica e sismica - aggiornamento 2024

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

ALTRI VINCOLI

Sull'area non si registrano vincoli che pregiudichino l'attuazione degli interventi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- preliminarmente all'attuazione dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98, in relazione alla specifica attività da insediare; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea anche in fase di cantierizzazione, secondo le norme geologiche del PGT per la classe di fattibilità geologica dell'ambito;
- 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;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- la progettazione edilizia 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);
- 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. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT;
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica, presso l'ente gestore, della capacità depurativa all'impianto di recapito finale.