

INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

L'ambito, posto a nord del tessuto edificato in ambito prevalentemente residenziale (comunque con presenza di attività produttiva a sud), era classificato dal PGT previgente (2017) come AS1 (normato dall'art. 8 delle NdA del DdP) su una superficie complessiva di 17.430 mq².



Estratto tavola DP 07 del PGT 2017

In precedenza l'area era classificata, dal PGT del 2012, in parte come Ambito di Trasformazione AS1-b destinato alla realizzazione di servizi socio assistenziali e in parte come area destinata, dal PdS del 2012, alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale interessata dai meccanismi perequativi del PGT. Tale ultima area generava una capacità edificatoria di 0,4 mc/mq a valle della sua cessione al Comune.



Aree di trasformazione destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, da cedere gratuitamente al Comune con attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili

Estratto tavola DP 07 del PGT 2012

² dato derivato dalla trasposizione su dbt dell'originaria previsione



Vista da satellite del comparto – fonte Google Earth ®

Nell'area non sono comunque presenti elementi vegetazionali di rilievo (seminativo).

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

La Variante Generale al PGT conferma l'obiettivo di realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale (con particolare riferimento all'obiettivo di realizzare una RSA o comunque una struttura protetta per anziani) , anche con il concorso diretto di privati, previa forme di convenzionamento con il Comune con contenuti di agevolazione per i residenti nel Comune.

La trasformazione deve comunque perseguire una corretta relazione paesaggistica e funzionale con le aree limitrofe, con particolare riferimento:

- ai contesti residenziali e a servizi presenti oltre le vie Boccaccio, Restelli e Acquedotto (rispettivamente ad ovest, nord ed est);
- al contesto produttivo presente, a sud, oltre via Don Luigi Sturzo;
- all'area di proprietà pubblica posta ad ovest del comparto, che deve partecipare al corretto assetto ambientale del contesto e dell'intervento;
- all'implementazione di elementi di connessione alla rete ciclabile comunale;

- alla coerente dotazione di spazi di sosta al servizio delle attività.

L'area partecipa alla politica di riduzione del Consumo di suolo attraverso il reperimento di un'unica area a verde pubblico compatta di 4.910 mq, corrispondente all'area di mitigazione individuata a sud dell'intervento.

Il seguente schema grafico indica gli elementi di impostazione progettuale utili al perseguimento degli obiettivi sopra indicati.



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

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito **17.430 mq**

Modalità attuative

In considerazione del valore sociale della destinazione e in virtù del carattere di intervento di interesse pubblico o generale attribuito alla previsione, l'intervento potrà essere attuato mediante **Permesso di Costruire Convenzionato** in luogo della Pianificazione Attuativa.

Laddove l'intervento dovesse contemplare, anche in Variante o in deroga al PGT, ogni altra ipotesi di contenuto non riconducibile alla nozione di intervento di interesse pubblico o generale ai sensi del comma 10 art. 9 l.r. 12/05, si procederà con Piano attuativo conformemente a quanto previsto dai commi 1 e 2 art. 12 l.r. 12/05.

Laddove l'attuazione preveda l'insediamento di una RSA con capacità superiore a 200 posti letto, la struttura è da considerarsi di rilevanza sovracomunale e pertanto dovrà essere attivata la procedura di Accordo territoriale ai sensi dell'art. 10 del PTM così come previsto dall'art. 26 del PTM

Destinazioni d'uso

Funzioni insediabili:

- servizi pubblici o privati di interesse generale (RSA, struttura protetta per Anziani, altre attività di servizio socio assistenziale o comunque di interesse generale).

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
- produttivo
- terziario (ammesse attività accessorie al servizio insediato);
- 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	1,00 mq/mq (SL)
Altezza massima degli edifici	18 m (5 piani)
IC – Indice di Copertura	65% di SF
IPT - Indice di permeabilità Territoriale	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:

- **aree a verde pubblico per una quantità di 4.910 mq** in unica area compatta, ai fini della partecipazione alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del PGT. Tale quantità non è monetizzabile, **anche solo parzialmente**.
- **parking pubblici e privati:** in considerazione del carattere di servizio dell'attività da insediare, non è fissato un riferimento parametrico minimo predeterminato di parking pubblici. La proposta di intervento analizzerà la domanda di sosta indotta, distinguendola tra utenti, maestranze e altro personale

di servizio e considerando le condizioni di rotazione della sosta nelle diverse fasce orarie. Sulla base di tale analisi sarà determinato il fabbisogno di parcheggi pubblici eventualmente necessario a soddisfare la domanda di sosta in esubero a quella già assolta dai parcheggi privati.

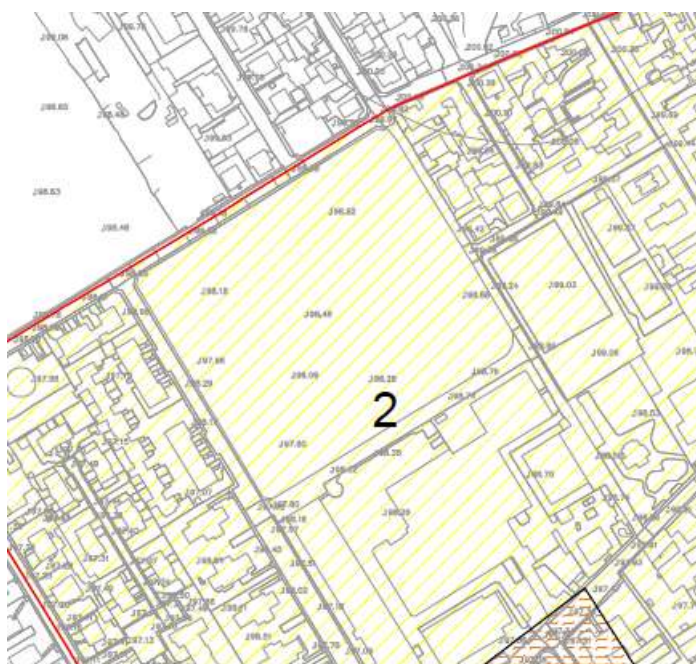
- **percorrenze ciclopedonali e armature vegetazionali di bordo** secondo quanto necessario all'attuazione degli obiettivi, come da schema grafico progettuale.

La dotazione dei servizi si intende assolta con la cessione dell'area a verde pubblico (5.465 mq) individuata dallo schema grafico e dall'eventuale quantità di parcheggi pubblici necessari a soddisfare la domanda di sosta eccedente quella soddisfatta dai parcheggi privati.

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:

- 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;
- preliminarmente all'attuazione 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;
- 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 pubblico e 1 albero ogni 200 mq di parcheggio privato;
- 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.

