

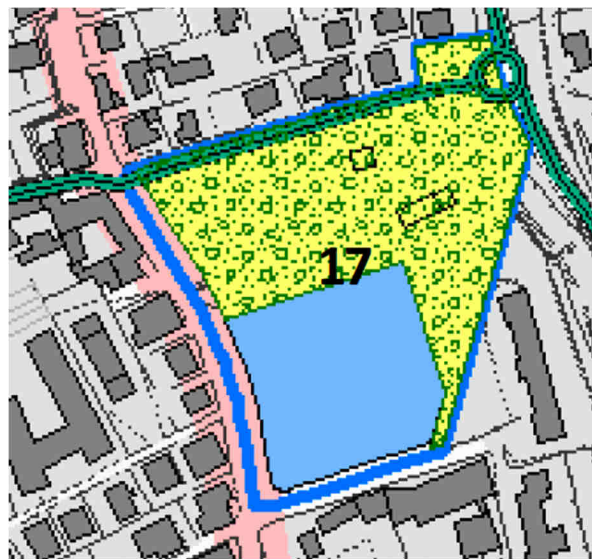
4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT5 RESIDENZIALE - SALA CA' LUNGA

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

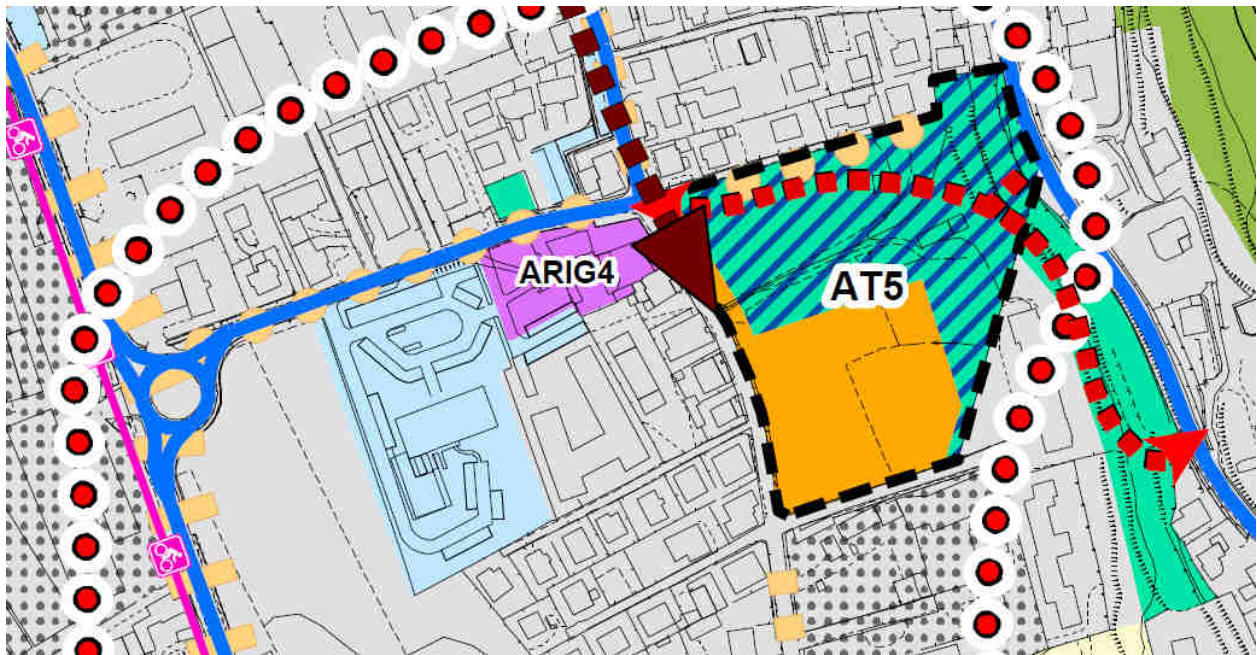
OBIETTIVI E DISCIPLINA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

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.