

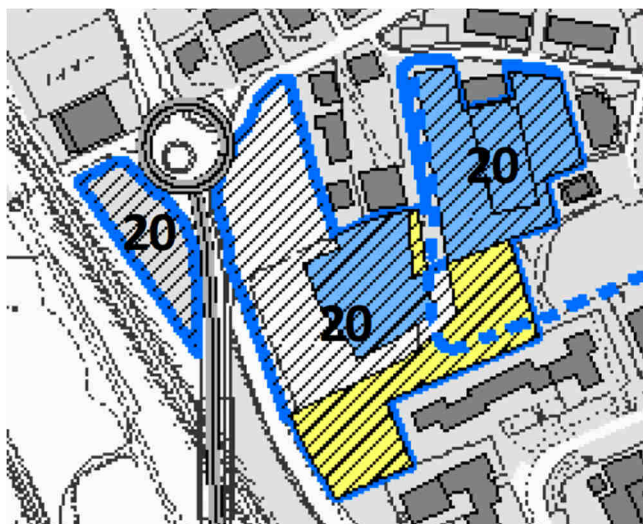
5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT6 POLIFUNZIONALE - SALA, VIA QUARENGHI – CORSO EUROPA

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.**



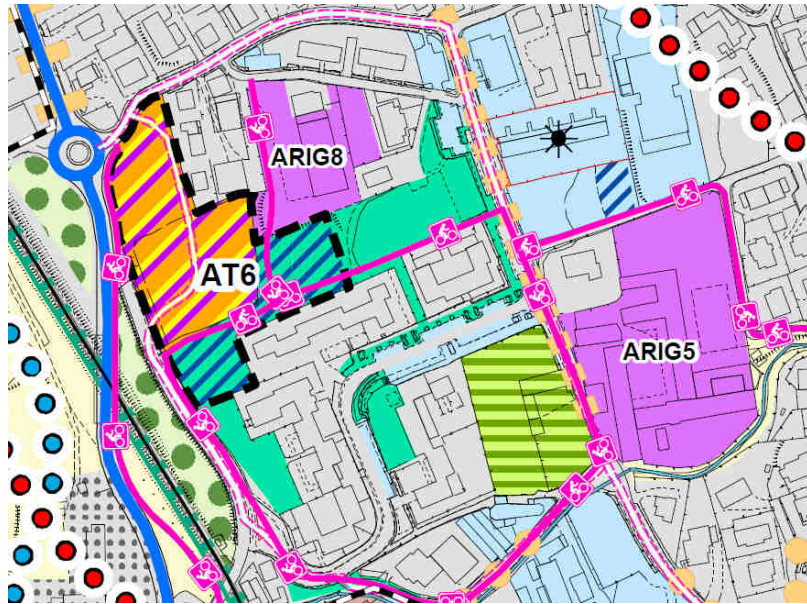
Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth®

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.



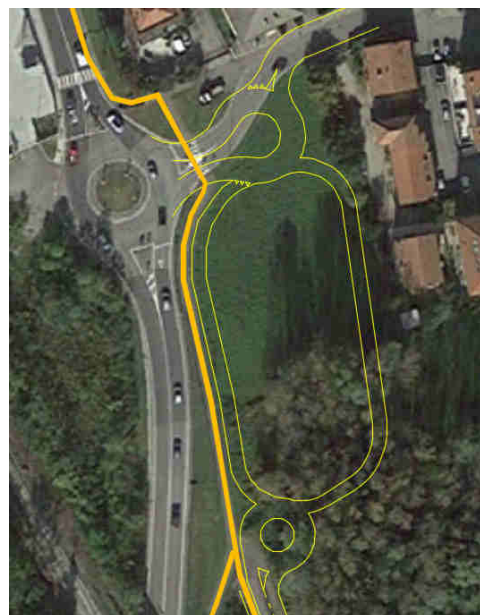
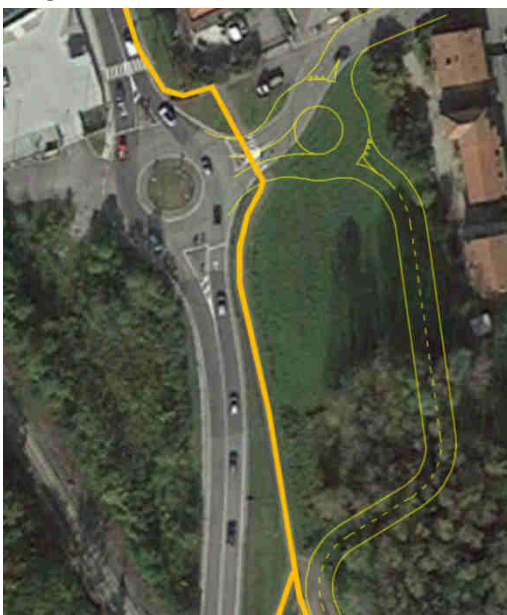
Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Progetto di piano di variante

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;

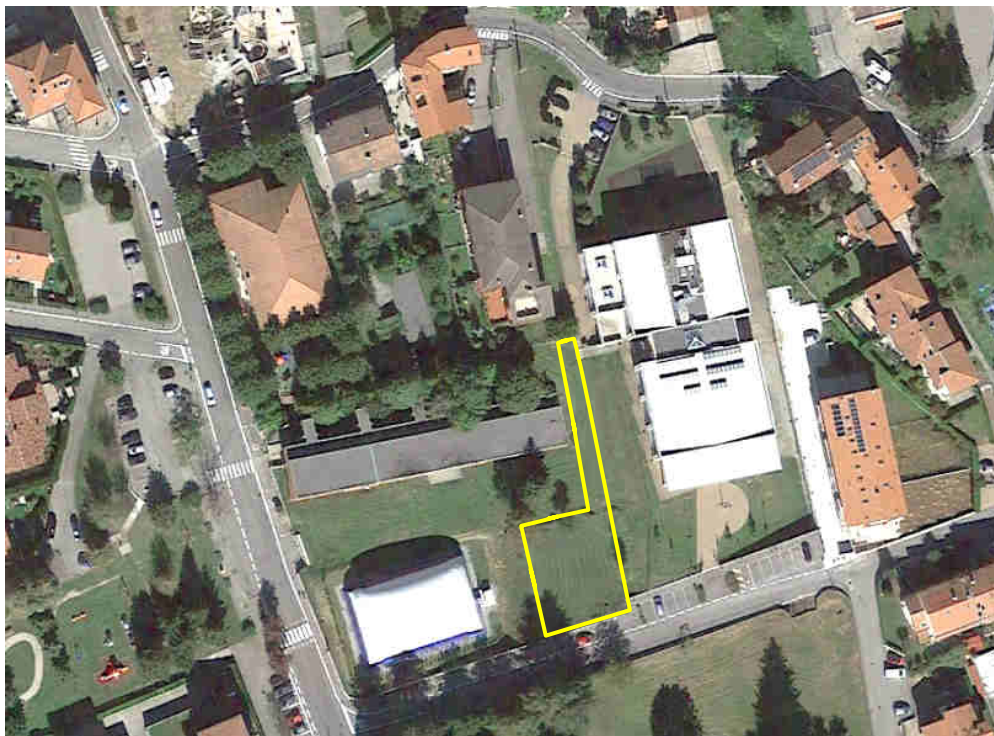
Gli obiettivi pubblici da perseguire con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione sono:

- 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).

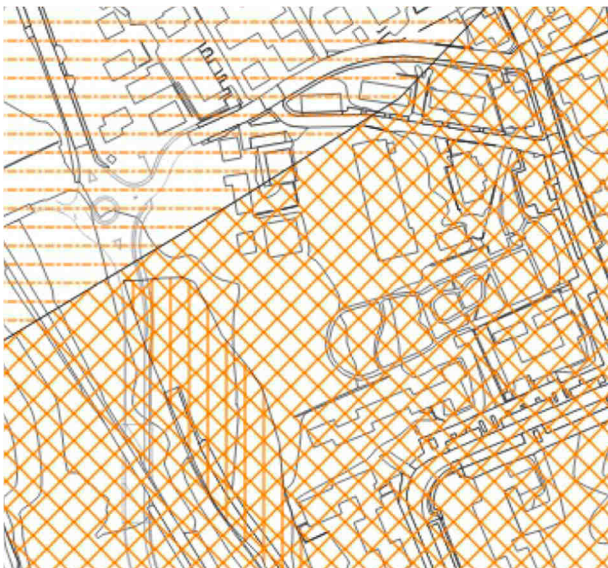
Sull'area lungo Corso Europa è presente il vincolo idrogeologico (RDL 3267/1923)

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. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.