

4. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 – VIA ISARCO

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **7.896 mq**, collocata a sud di via dei Mille, nella parte terminale di via Isarco (a nord).

L'ambito partecipa, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e riorganizzazione dell'ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR**.

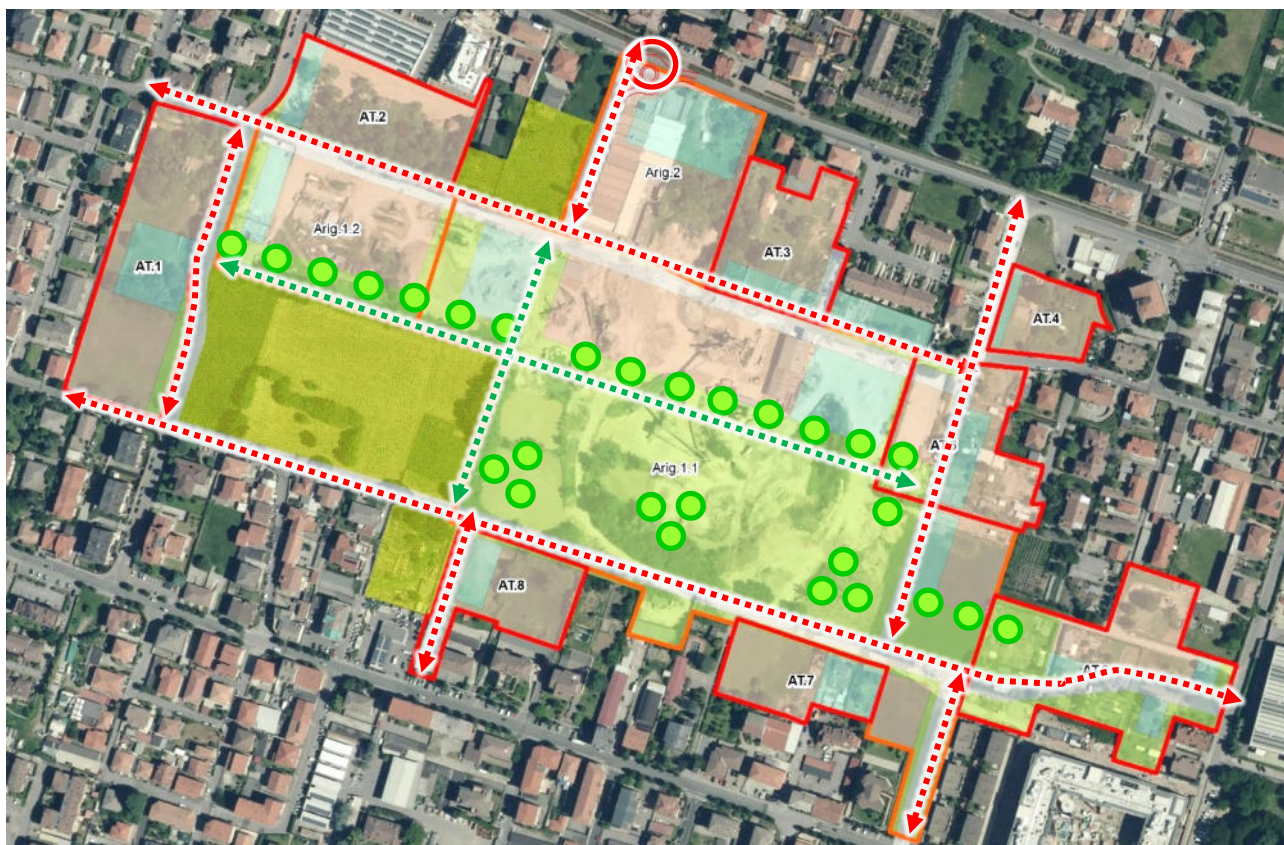
UT



Vista da satellite dell'ambito di **trasformazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito partecipa alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione

All'interno di questo schema progettuale di riferimento generale, l'attuazione dell'ambito contempla:

- la realizzazione/riqualificazione parziale del **tratto terminale di via Isarco**, necessaria a connettere il comparto alla viabilità comunale esistente;
- la realizzazione delle **direttrici pedonali e ciclopedonali lungo il lato sud**, verso la futura viabilità indicata nello schema generale, con opportuna **armatura vegetazionale** delle stesse aree;
- la realizzazione dei **parking pubblici** al servizio dell'insediamento, per la fruizione dell'ampia dotazione di verde pubblico individuata al contorno e comunque al servizio dell'intorno urbano;
- la realizzazione di un'ideale fascia piantumata avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione commerciale, esistenti nel lotto contiguo a nord, dagli edifici residenziali di futura realizzazione

L'ambito partecipa al meccanismo perequativo del PGT per l'acquisizione delle aree destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, poste nel tessuto urbano consolidato a sud di via dei Mille.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Trasformazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 7.896 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio	0,20 mq/mq (SL)
ITd – Indice territoriale perequativo	0,03 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

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

- **parcheggi pubblici** = 950 mq
- **aree per percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese armature vegetazionali di bordo.

Ciò oltre alla **cessione delle aree di generazione** dei diritti edificatori perequativi.

Vige la norma generale di cui al precedente Capitolo2 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- attività produttive manifatturiere.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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

- predisposizione preliminare, in sede di attuazione degli interventi, 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 comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). 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.
- 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 inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;

- dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione arborea lungo il perimetro della superficie fondiaria verso la viabilità pubblica, al fine di realizzare un'adeguata fascia a filtro sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- 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 essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- 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;
- in attuazione ai provvedimenti di cui al punto precedente dovrà essere realizzato un adeguato sistema di accumulo dell'acqua meteorica ai fini del riutilizzo domestico e/o per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali.