

14. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT12 – VIA BELLINI – VIA LEONCAVALLO

L'ambito di trasformazione insiste su una superficie libera di **4.181 mq**, collocata a sud di via Trieste.

L'ambito era ricompreso dal PGT **previgente** nell'**Ambito di Trasformazione ASR – AP01** destinato all'ampliamento (parcheggi e viabilità di servizio) del plesso scolastico di via Giuseppe Verdi, già in parte ricompreso nel Parco Regionale delle Groane.



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

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

L'obiettivo della trasformazione è quello di conciliare il reperimento di spazi di servizio alla scuola (per parcheggi e viabilità) attraverso l'uso limitato a fini edificatori.

Rispetto a questi obiettivi l'ambito è chiamato:

- alla realizzazione dei **parcheggi** al servizio dell'insediamento e del plesso scolastico nella posizione indicata dallo schema grafico di progetto, con ingresso da via Leoncavallo;
- alla realizzazione dell'**ingresso carraio** alle aree private **da via Bellini** (anche in via non esclusiva);
- la **cessione delle aree interne al Parco Regionale delle Groane**, con destinazione ambientale;

In virtù dell'ampia cessione prevista, principalmente al servizio del più ampio settore urbano in cui si colloca l'area, **l'ambito NON è soggetto ai meccanismi perequativi del PGT.**



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

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 4.181 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) - La porzione interna al Parco regionale NON partecipa alla capacità insediativa e ad essa non si applica l'ITp assegnato

H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa, con Permesso di Costruire Convenzionato.

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** = 2100 mq;
- **aree interne al Parco delle Groane**, secondo le quantità meglio individuabili a seguito di miglior definizione topografica;

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.

ALTRI VINCOLI

L'ambito ricade per intero all'interno di elemento primario della RER. L'attuazione degli interventi è pertanto assoggettata a **VINCA**. Il progetto attuativo dovrà essere sviluppato in riferimento alle condizioni d'obbligo di cui all'allegato D alla DGR 5523/2021.

Inoltre l'intervento è soggetto ad Autorizzazione paesaggistica ricadendo all'interno della fascia di tutela dei 150 dal Torrente Lombrà.

MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

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);
- considerata la consistenza della vegetazione che sarà eliminata per l'attuazione dell'ambito e la contiguità con il Parco Regionale, è necessaria la verifica se l'intervento comporta una trasformazione parziale di bosco;
- considerate le condizioni di criticità delle matrici ambientali generalizzate sull'area vasta, in fase di attuazione si raccomanda l'utilizzo di Best Available Technologies per la protezione e la tutela delle diverse matrici ambientali, oltre all'adozione di tecniche Nature Based Solution NBS e alla applicazione di SuDS, Sustainable Drainage Systems drenaggio urbano sostenibile), in particolare nella progettazione del parcheggio previsto;
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio; in ogni caso nel parcheggio dovrà essere approntata un'adeguata progettazione del verde, anche con riferimento alle **Indicazioni del Rapporto ambientale di VAS per la progettazione del verde di mitigazione e compensazione**;
- 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;
- 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 pertinenti.