

Comune di Calolziocorte
Provincia di Lecco

PGT

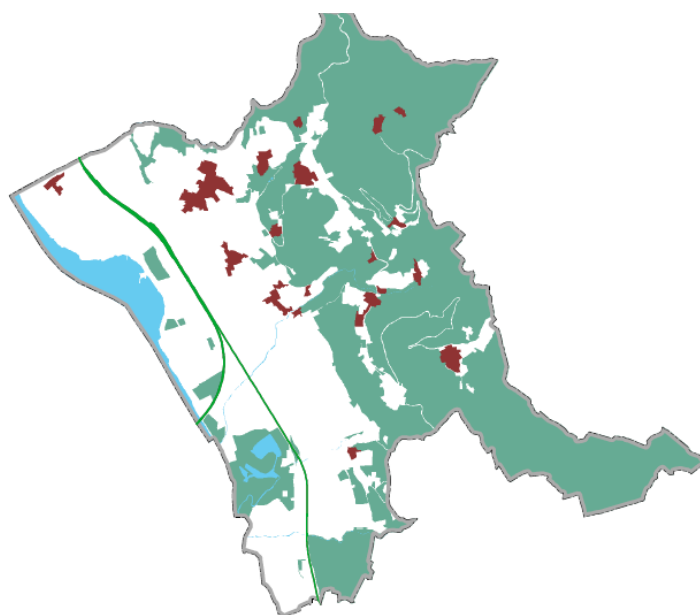
Piano delle Regole

PDR 1.1

Norme di attuazione

Schede degli Ambiti di Rigenerazione

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni



Gruppo di lavoro:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin
architetto Manuela Panzini
ingegnere Francesca Tacchi

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibere n.17 e 18 del 3 maggio 2022.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"REG"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al PTR/PTPR;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;
- **"PAN"** se la modifica deriva dal recepimento del parere del Parco Regionale Adda Nord;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ATS
- **"UTC"** se la modifica deriva dalla nota di correzione/specificazione inoltrata dall'UTC.

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini eventualmente da modificare sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica.

0	schede degli Ambiti di Rigenerazione – AMBITO E CAMPO D’APPLICAZIONE	6
1	Ambito di Rigenerazione ARIG 1 – Stazione – ex Printex	8
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	9
	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	11
	Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	12
2	Ambito di Rigenerazione ARIG 2 – Via Locatelli - ex Frassoni	14
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	15
	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	17
	Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	18
3	Ambito di Rigenerazione ARIG 3 – via Marconi - Piazza Mercato	20
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	21
	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	23
	Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	23
4	Ambito di Rigenerazione ARIG 4 – Via Bergamo – via SS Cosma e Damiano	25
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	26
	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	28
	Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	28
5	Ambito di Rigenerazione ARIG 5 – via SS Cosma e Damiano – Maggi spa	30
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	31
	Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	33
	Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	34
6	Ambito di Rigenerazione ARIG 6 – via Fratelli Calvi – ex Torcitura Ghezzi	36
	Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	37

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	39
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	40
7 Ambito di Rigenerazione ARIG 7 – via Arciprete Salvi.....	42
Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	43
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	45
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	45
8 Ambito di Rigenerazione ARIG 8 – via Stradelle	47
Obiettivi della Rigenerazione e indicazioni per l’attuazione	48
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati	50
Misure di attenzione, mitigazione e compensazione	51

0 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE – AMBITO E CAMPO D'APPLICAZIONE

In attuazione di quanto dettato dalla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua gli “Ambiti della *Rigenerazione Urbana*”, laddove si registrino particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici, connesse alla necessità di riqualificare il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione è demandata dal Documento di Piano al Piano delle Regole, al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi di rigenerazione.

Ciò, comunque, all'interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal DdP.

A tal fine il presente fascicolo, che costituisce parte integrante e sostanziale delle NdA del Piano delle regole, disciplina le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione,.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l'apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo delle presenti schede, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) indicati dal DdP, da perseguire di norma per il tramite di Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e ss della l.r.12/05 o, anche, con l'attivazione di altre forme di pianificazione attuativa. In tali casi gli interventi si configurano come di Ristrutturazione urbanistica ai sensi della lett. f comma 1 art. 3 del DPR 380/01 e trova contestuale applicazione il regime incentivante del contributo di costruzione dettato dal comma 2 quater) art. 43 l.r. 12/05;
- indica, per mezzo delle presenti schede e in relazione all'estensione ridotta o al grado di complessità inferiore di alcuni ambiti, la possibilità del ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, ferma restando la natura di Ristrutturazione Urbanistica riconosciuta agli interventi qui disciplinati;
- indica le modalità d'uso temporanee ammesse, ai sensi dell'art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell'intervento di Rigenerazione. In tali casi, non procedendosi con interventi di Ristrutturazione urbanistica non trova applicazione il regime incentivante di riduzione del contributo di costruzione, se dovuto.

L'attivazione dei Programmi Integrati determina l'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 88 l.r. 12/05 (indifferenza funzionale senza limitazioni percentuali delle diverse funzioni ammesse), ad eccezione delle funzioni esplicitamente escluse dalle presenti schede o da altre norme del PdR.

Nelle presenti schede sono ripresi gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP e articolate, anche per il tramite di schemi grafici, le ipotesi progettuali di assetto urbano, tipologico o di organizzazione generale da perseguire nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

Gli schemi grafici presenti nelle schede mantengono un carattere indicativo e non conformativo del regime giuridico delle singole porzioni d'ambito. Il rispetto di quanto indicato in termini di assetto progettuale complessivo costituisce comunque il presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII, PA o PdC convenzionati).

Fatto salvo quanto sopra, il rispetto degli elementi di carattere dimensionale dettati dalle presenti schede, quali quelli di capacità insediativa, di altezza, di distanza dai confini e tra gli edifici, di permeabilità, ecc..., costituisce presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII, PA o PdC convenzionati).

Laddove nelle presenti schede si faccia riferimento alla superficie edificata esistente, essa si intende quale somma della Superficie Lorda (SL) e della Superficie Accessoria (SA) esistenti fuori terra. Le quantità di SL esistente costituisce comunque un dato indicativo, derivando da stime effettuate in sede di redazione del PGT. La SL effettivamente esistente da assumere quale riferimento per gli interventi sarà quella regolarmente insediata ed effettivamente dimostrata, per il tramite di rilievi ed elaborati di dettaglio, in sede di istanza di pianificazione attuativo o di rilascio del PdC convenzionato (laddove ammesso).

Gli schemi grafici qui allegati debbono pertanto intendersi come indicativi. Non necessita pertanto di procedura di variante l'approvazione di PII, PA o PDC convenzionato che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l'utilizzo di schemi differenti, nel rispetto comunque delle quantità massime di capacità insediativa o degli altri indici qui indicati.

1 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1 – STAZIONE – EX PRINTEX

L'ambito è posto in prossimità della Stazione Ferroviaria di Calolziocorte, nel comparto ricompreso tra le vie Galli, Locatelli e Frank, e si estende su una superficie edificata di circa 4.320 mq. Verso via Galli il comparto confina direttamente con il parcheggio della Stazione su aree di proprietà di RFI.

Nell'ambito sono presenti gli edifici di un ex opificio destinati alla produzione e agli uffici (lungo via Frank).

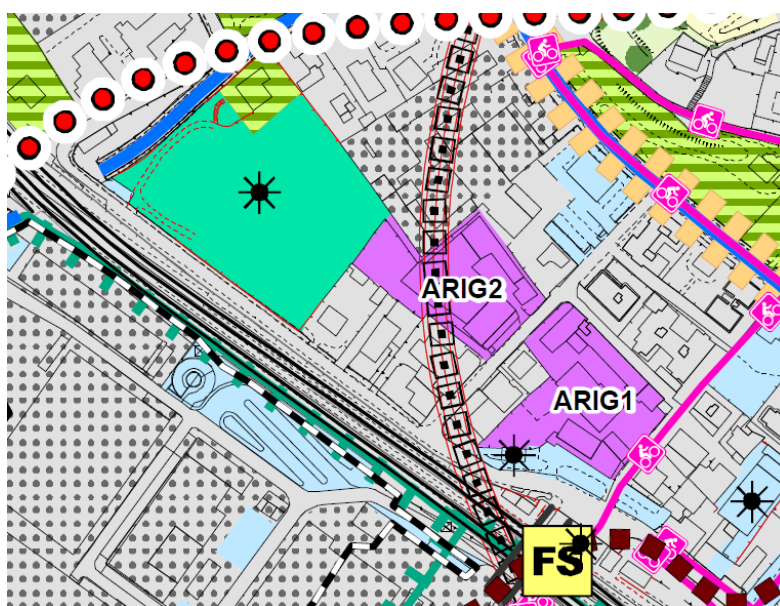
La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 3.300 mq.

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole PGT previgente in parte come zona prevalentemente intensiva residenziale e in parte come zona produttiva.



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

Estratto elaborato PR1 del PGT pre-vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di variante

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce, qualificazione del "fronte Stazione") utili a ottenere nuovi gradi di permeabilità e una nuova immagine urbana.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono pertanto:

- la **riqualificazione di via Frank quale elemento di permeabilità ciclo/pedonale del contesto**, dalla Stazione verso Corso Dante. A tal fine l'intervento dovrà da subito predisporre il primo tratto della direttrice ciclopeditonale (da via Galli a via Locatelli), opportunamente arredata a verde;
- la **riconfigurazione di via Frank verso via Locatelli**, con l'allargamento della sede viaria e la realizzazione di parcheggi e di percorrenze pedonali lungo la via;
- la **riconfigurazione del fronte verso la Stazione** (spazi pubblici e via Galli), anche con la cessione delle aree necessarie, come individuate in sede di PII, integrate con le aree pubbliche già di proprietà del Comune o di RFI (e rese disponibili dal Comune). Il progetto di rigenerazione dovrà pertanto individuare un'opportuna organizzazione viaria, integrata con le fermate del trasporto pubblico, la realizzazione di parcheggi al servizio della Stazione e le necessarie opere di arredo e a verde. In relazione all'entità degli interventi, in sede di convenzionamento potrà essere disposto dall'Amministrazione Comunale, come ammesso dal comma 1-bis art.46 l.r. 12/05, lo scomputo totale o parziale del contributo sul costo di costruzione.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita oltre 400 mq di superficie di vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un decadimento non sostenibile laddove si insedino attività commerciali con maggiore generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

In sede di presentazione dell'istanza per l'approvazione del Programma integrato di Intervento è ammesso, laddove ritenuto opportuno da parte del promotore, un incremento del 10% della Superficie edificata (SL + SA) esistente.

Laddove il PII preveda la realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico al servizio della Stazione nell'interrato, per una dimensione minima di 500 mq, l'attuatore potrà avere accesso ad un corrispondente aumento della superficie edificata esistente (SL + SA), sino al limite massimo di ulteriore incremento del 25%.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, dovranno essere interrati. E' ammessa la loro realizzazione in seminterrato laddove la progettazione sia opportunamente integrata con la sistemazione delle aree interne o con la sistemazione delle aree pubbliche antistanti.

In sede di programmazione negoziata (PII) si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	3.500 mq (+/- 10%)
Aree per servizi pubblici da reperire	quelle necessarie alla riqualificazione delle vie Frank/Locatelli e alla riconfigurazione degli spazi pubblici verso il fronte della Stazione, oltre ad eventuali parcheggi pubblici o di uso pubblico interrati al Servizio della Stazione.
SL massima su porzioni ricomprese in PII	Incremento del 10% di SL + SA esistenti (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA) Sino ad ulteriore incremento del 25%, in relazione all'entità di parcheggi pubblici al servizio della Stazione realizzati al piano interrato
Altezza massima	22,00 m (6 piani)
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

Sulla base della stima indicativa della superficie edificata esistente (SL + SA), comunque da verificare in sede pianificazione attuativa (PII o PA) rispetto ai dati reali, la capacità edificatoria massima dell'ambito dovrebbe corrispondere a circa 4.455 mq di SL:

- 3.300 mq (SL + SA esistenti, indicative);
- incremento di SL esistente ammessa su istanza dell'operatore + 10% (330 mq indicativi);
- incremento di SL esistente in rapporto all'entità dei parcheggi pubblici interrati realizzati al servizio della Stazione + 25% (825 mq indicativi).

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- 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

L'attuazione dovrà rispettare anche gli altri elementi dettati dalla normativa dello Studio della componente geologica e sismica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- 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. ~~28~~48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

ATS

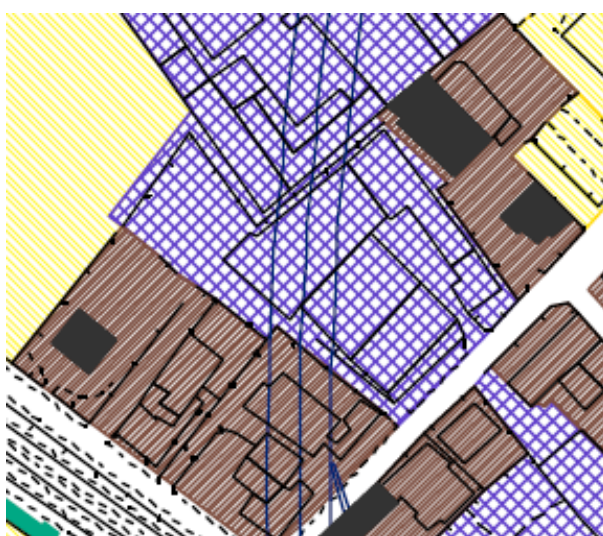
2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – VIA LOCATELLI - EX FRASSONI

L'ambito è collocato in via Locatelli e si estende su una superficie edificata (ex opificio produttivo) di circa 3.900 mq. Verso nord/ovest il comparto confina con il parco della Villa storica ove ha sede la Comunità Montana Valle San Martino.

La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa **2.500 mq.**

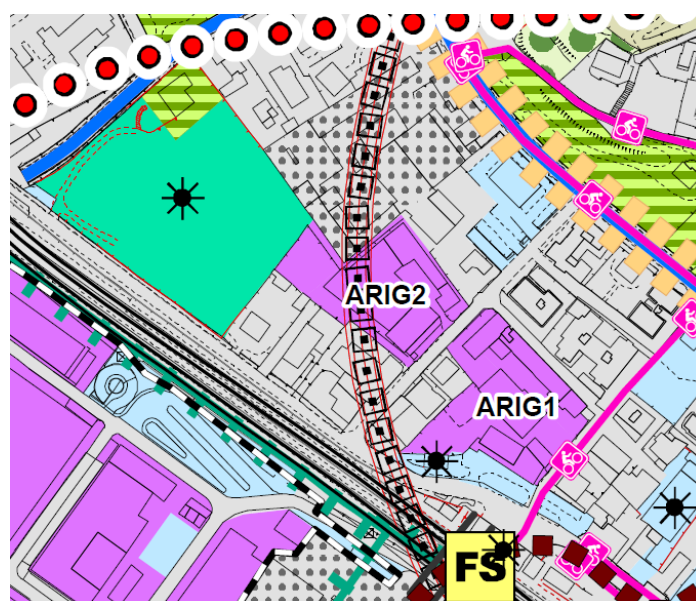
Nel sottosuolo del comparto è prevista la realizzazione del tracciato della variante alla SP 639, in fase di costruzione.

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente come zona produttiva.



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

Estratto elaborato PR1 del **PGT vigente**



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di **variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce) utili a ottenere nuovi gradi di permeabilità e una nuova immagine urbana.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono pertanto:

- la **realizzazione di una direttrice pubblica di mobilità dolce** per il collegamento (ciclopedonale) **della via Locatelli con il parco e l'orto botanico di Villa De Ponti, in cui ha sede la Comunità Montana Valle San Martino**;
- la realizzazione, integrata con la direttrice pubblica di cui sopra, di un sistema di **parcheggi pubblici** con idonee sistemazioni a verde e viabilità di accesso;
- l'**integrazione delle percorrenze ciclopedonali con le ipotesi di permeabilità ciclopedonale** individuate per l'**ARIG 1**, posto sul fronte opposto di via Locatelli;
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità lungo via Locatelli**, comprensivo di opportuni spazi pedonali attestati sulla via.

Lungo i bordi della superficie fondiaria, verso le altre proprietà, dovranno essere predisposte quinte vegetazionali evitando la costruzione di recinzioni con visuale cieca dall'esterno.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita oltre 400 mq di superficie di vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un decadimento non sostenibile laddove si insedino attività commerciali con maggiore generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

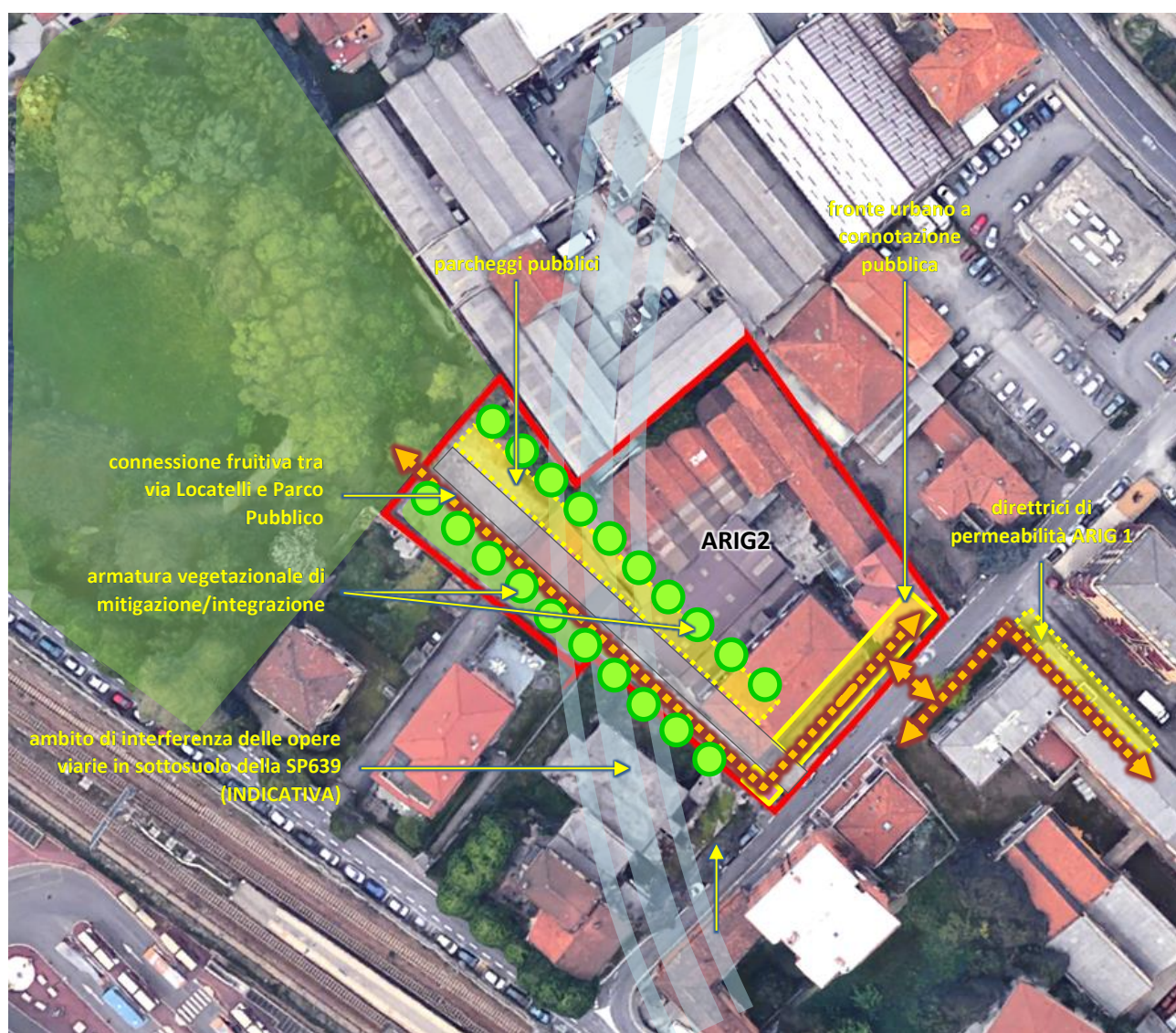
Il principale ostacolo alla Rigenerazione dell'area è dato dalla presenza, nel sottosuolo, del tracciato interrato della nuova SP639, in fase di costruzione. Al fine di consentire ipotesi di Rigenerazione nel breve medio periodo, la presente scheda delinea ipotesi progettuali di intervento che comunque non comportano l'utilizzo edificatorio dei sedimi sovrastanti il tracciato interrato della nuova SP639.

In ogni caso l'attuazione degli interventi è subordinata all'espressione del parere di assenso da parte della Provincia di Lecco e dell'ANAS.

In considerazione anche delle specifiche limitazioni all'intervento poste dalle previsioni viarie nel sottosuolo, in sede di presentazione dell'istanza per l'approvazione del Programma integrato di Intervento è ammesso, laddove ritenuto opportuno da parte del promotore, un incremento del 20% della Superficie edificata (SL + SA) esistente.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi. Essi andranno comunque collocati preferibilmente nelle posizioni indicate dallo schema grafico di progetto della presente scheda, sulla base del quale si stima una quantità di aree pubblico o di uso pubblico da reperire non inferiore a 1.100 mq

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, di norma dovranno essere interrati, fuori dalla zona di interferenza con la viabilità interrata della nuova

SP639. E' ammessa la loro realizzazione in seminterrato laddove la progettazione sia opportunamente integrata con la sistemazione delle aree interne o con la sistemazione delle aree pubbliche antistanti.

In sede di programmazione negoziata (PII) si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	2.800 mq (+/- 10%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	quelle necessarie a realizzare la direttrice di collegamento con il Parco pertinenziale della sede della Comunità Montana e la via Locatelli (in cui insisteranno parcheggi e le percorrenze ciclopedonali) nonché le aree ad uso pubblico antistanti via Locatelli, utili a consentire la connessione ciclopedonale con la direttrici di permeabilità prevista lungo il fronte nord/est dell'ARIG 1 lungo. Le aree pubbliche e ad uso pubblico complessivamente stimate in 1.000 mq
SL massima su porzioni ricomprese in PII	Incremento del 20% di SL + SA esistenti (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)
Altezza massima	22,00 m (6 piani)
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

Sulla base della stima indicativa della superficie edificata esistente (SL + SA), comunque da verificare in sede pianificazione attuativa (PII o PA) rispetto ai dati reali, la capacità edificatoria massima dell'ambito dovrebbe corrispondere a circa 3.000 mq di SL:

- 2.500 mq (SL + SA esistenti, indicative);
- incremento di SL esistente ammessa su istanza dell'operatore + 20% (500 mq indicativi);

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Vigono le limitazioni derivanti dalle opere in corso di realizzazione del nuovo tratto interrato della Sp 639. **L'attuazione degli interventi è soggetta a preventivo benestare della Provincia di Lecco e dell'ANAS.**

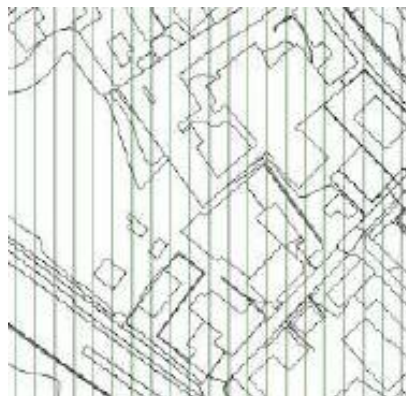
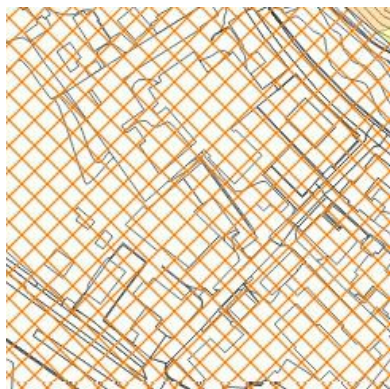
PTCP

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- 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

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.

- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- 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. ~~28~~48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

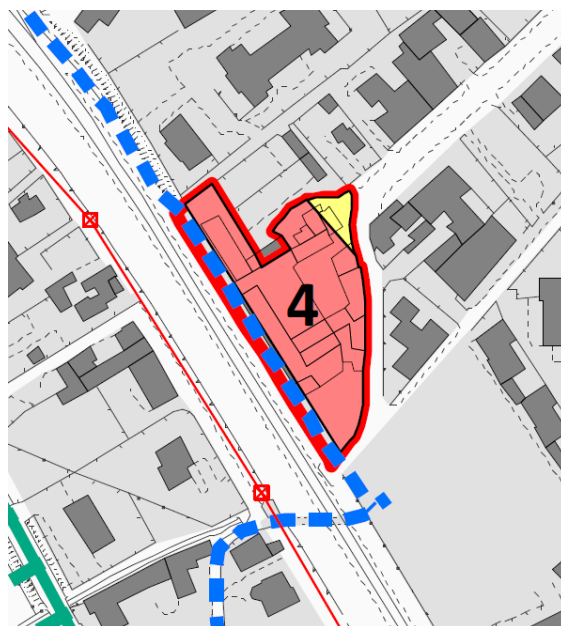
ATS

3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – VIA MARCONI - PIAZZA MERCATO

L'ambito è posto in prossimità della linea ferroviaria, alla confluenza di via Marconi in Piazza Mercato, e si estende su una superficie edificata di circa 3.140 mq. Nell'ambito è presente un tessuto edilizio misto, produttivo e residenziale, in parte sottoutilizzato.

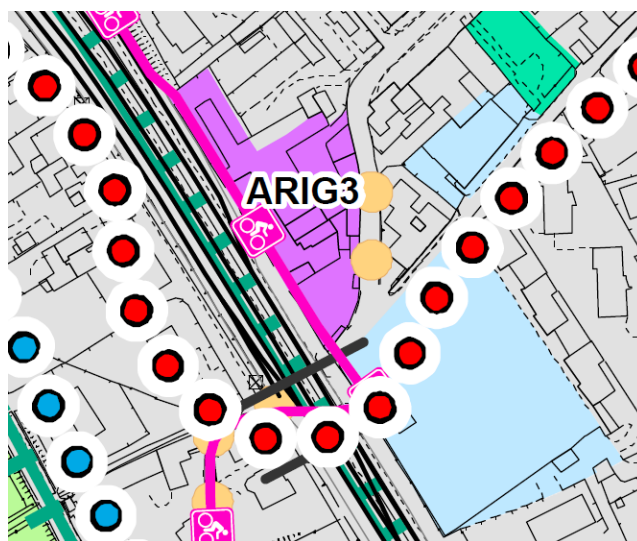
La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 1.900 mq.

L'ambito era individuato dal Documento di Piano previgente come **Ambito di trasformazione n. 4** – via Marconi - Piazza Mercato.



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

Estratto elaborato DP 1 del **PGT vigente**



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano **di variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla Rigenerazione dell'area, volta alla riqualificazione complessiva dell'immagine urbana del contesto, sono individuati i seguenti specifici obiettivi da perseguire nell'intervento:

- realizzazione (per il tratto antistante l'ambito) di una **percorrenza ciclopedonale di collegamento tra Piazza Marconi e Stazione FS**. A tal fine è ammesso anche l'intervento su area dell'ente ferroviario laddove il Comune o il promotore dell'intervento riescano ad ottenere atto di assenso dall'ente stesso;
- **riqualificazione fruitiva del sottopasso ferroviario di Piazza Mercato**, che dovrà essere opportunamente attrezzato per il transito ciclabile in sicurezza;
- **integrazione funzionale e visiva** del fronte sud **con la Piazza Mercato**, anche per il tramite di adeguate sistemazioni di arredo urbano degli spazi esterni di contatto.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- Medie Superfici di Vendita commerciali, in relazione alle limitate capacità di carico della viabilità di accesso.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

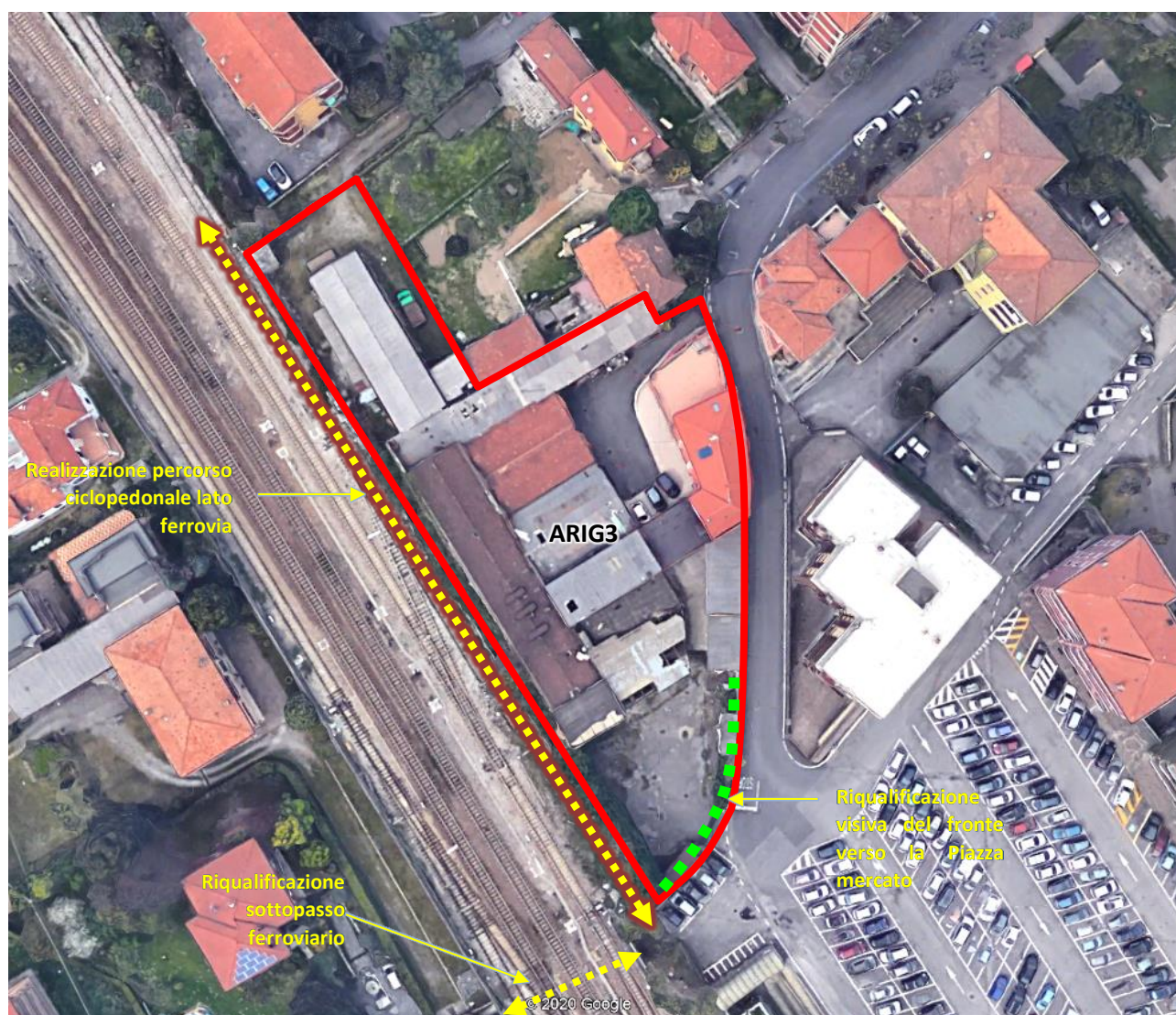
In sede di presentazione dell'istanza per l'approvazione del Programma Integrato di Intervento è ammesso, laddove ritenuto opportuno da parte del promotore, un incremento del 20% della Superficie edificata (SL + SA) esistente.

E' ammessa l'attuazione anche per sub comparti, distinguendo la porzione nord (lato ferrovia) da quella a sud. Il progetto di rigenerazione potrà prevedere il mantenimento degli edifici residenziali posti su viale Marconi. In tal caso essi saranno esclusi dal computo della SL esistente ai fini del calcolo delle quantità di SL ammesse.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici, se generato dall'intervento, potrà essere monetizzato.

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento, dovranno essere interrati. E' ammessa la realizzazione in seminterrato, con intradosso soletta non oltre i 2,00 ml dal piano campagna, lungo il lato verso la ferrovia.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

In sede di programmazione negoziata (PII) si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	2.800 mq (+/- 10%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	350 mq (parcheggi verso Piazza Mercato) oltre a sedimi di proprietà eventualmente necessari alla realizzazione del collegamento ciclopedonale con la stazione, lato ferrovia.
SL massima su porzioni ricomprese in PII	+ 20% (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)
Altezza massima	15,00 m (4 piani)
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti	10 m salvo distanze inferiori legittimamente

all'esterno dell'ambito	preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti
--------------------------------	---

Sulla base della stima indicativa della superficie edificata esistente (SL + SA), comunque da verificare in sede pianificazione attuativa (PII o PA) rispetto ai dati reali, la capacità edificatoria massima dell'ambito dovrebbe corrispondere a circa 2.080 mq di SL:

- 1.900 mq (SL + SA esistenti, indicative);
- incremento di SL esistente ammessa su istanza dell'operatore + 20% (180 mq indicativi);

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

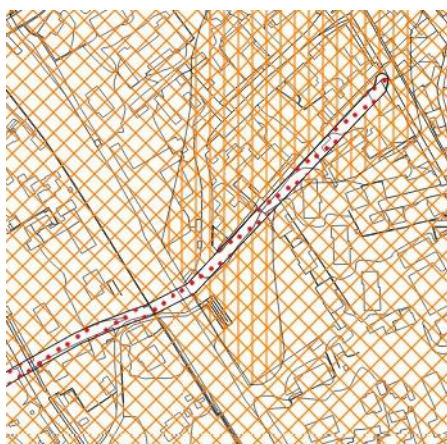
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;
- 3c – Aree potenzialmente interessate da flussi di detrito in corrispondenza dei conoidi pedemontani di raccordo collina-fondovalle

Lungo il confine sud, in relazione all'elemento del reticolo idrico superficiale esistente, è presente una classe di fattibilità IV – Fattibilità con gravi limitazioni – 4c “Aree in erosione accelerata (ruscellamento in depositi superficiali o rocce deboli).

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- 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

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti di riduzione acustici passivi necessari per contenere l'inquinamento prodotto dalla ferrovia e 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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 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);
- 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.

4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA BERGAMO – VIA SS COSMA E DAMIANO

L'ambito è posto all'intersezione tra via Bergamo e via SS Cosma e Damiano e si estende su di circa 2.640 mq. Esso corrisponde ad un reliquato di insediamento a corte originariamente destinato a residenza e attività produttive.

La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa 1.550 mq.

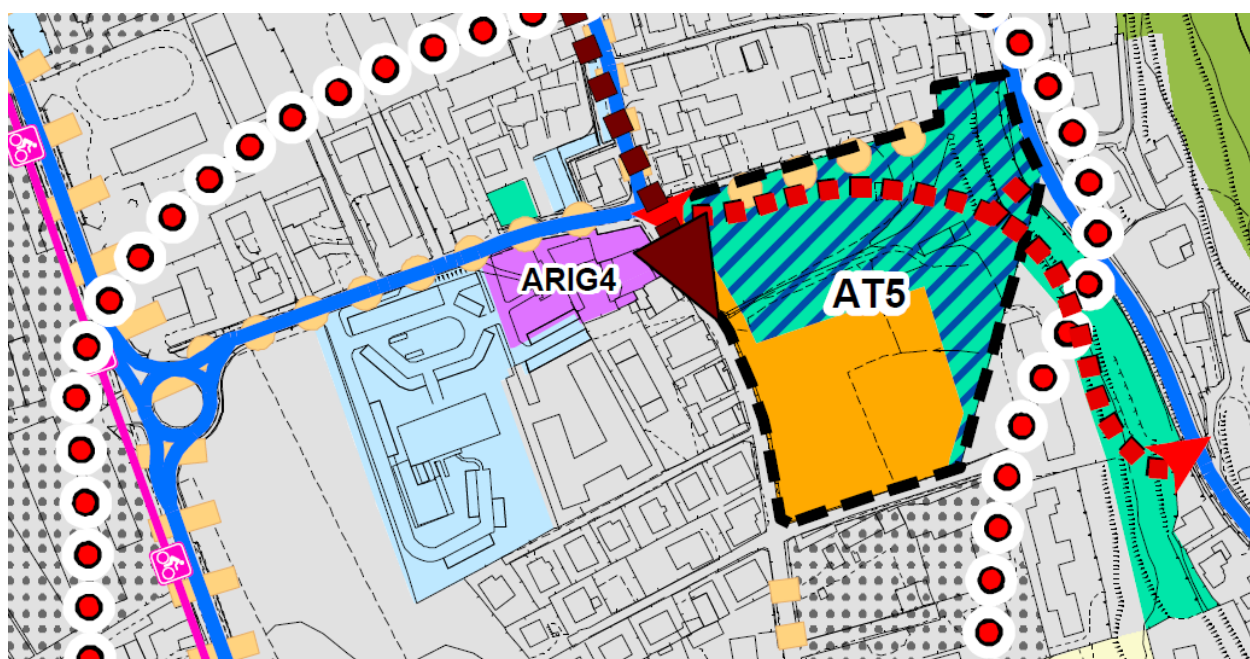
Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente in parte come zona residenziale semintensiva e in parte come servizi.

Una quota dei fabbricati originariamente preesistenti è stata demolita.



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

Estratto elaborato PR1 del **PGT vigente**



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di **variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo di interesse generale è il recupero dell'immagine e del ruolo visuale dell'originaria corte (per le porzioni residue) al fine di rendere compiuto il brano urbano che si affaccia sulla nuova polarità della sede ATS e, più ad ovest, del recente insediamento commerciale.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti specifici obiettivi:

- **realizzazione di un collegamento pubblico, ciclopedonale**, tra la SS. Cosma e Damiano e l'area di insediamento della nuova sede ATS, utilizzando il passaggio storico presente sul fronte della corte attestato su via Bergamo;
- **realizzazione di parcheggi alberati** sul fronte prospiciente la nuova sede ATS;
- **la riconfigurazione del fronte edilizio verso la nuova sede dell'ATS**, con possibilità di costruzione di un nuovo edificio.



Direttrice pedonale da realizzare contestualmente all'intervento di Rigenerazione. la porzione tratteggiata evidenzia la possibilità di realizzare il percorso pedonale conservando la porzione storica con portale posto su strada

Ai fini di cui sopra è fatta salva la demolizione degli edifici accessori presenti nella porzione est dell'ambito, il progetto di Rigenerazione potrà prevedere, oltre al recupero degli edifici principali della corte, la realizzazione di un nuovo edificio di 400 mq di SL (altezza massima di 2 piani).

E' ammesso l'insediamento di una pluralità di funzioni, in un'ottica di indifferenza funzionale come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, pur con il ricorso, alternativo al PII, al permesso di Costruire Convenzionato.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, fatto salvo il divieto di insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

I parcheggi pertinenti, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, dovranno essere interrati oppure reperiti all'interno degli edifici oggetto di intervento. E' ammesso il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi privati anche nell'area del parcheggio alberato individuata dallo schema grafico.

Il progetto di rigenerazione (PII o PdC convenzionato) terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	1.600 mq (+/-10%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	850 mq (parcheggi e direttrici pedonali)

SL massima su porzioni ricomprese nell'ambito di rigenerazione	SL e SA esistenti degli edifici principali + 400 mq di SL (solo in caso di intervento con PII e previa demolizione degli edifici accessori presenti nella porzione ovest dell'ambito)
Altezza massima	Esistente per gli edifici da recuperare; 8,00 m (2 piani) per il nuovo edificio ammesso.
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;
- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3d “ Aree prevalentemente limo - argillose con caratteristiche geotecniche scadenti”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z4a – Zona di fondovalle e con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- 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

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- **solo per la parte di nuova edificazione o in caso di demolizione e ricostruzione totale degli edifici esistenti**, adottare 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: perseguire, cioè 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;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459.

5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – VIA SS COSMA E DAMIANO – MAGGI SPA

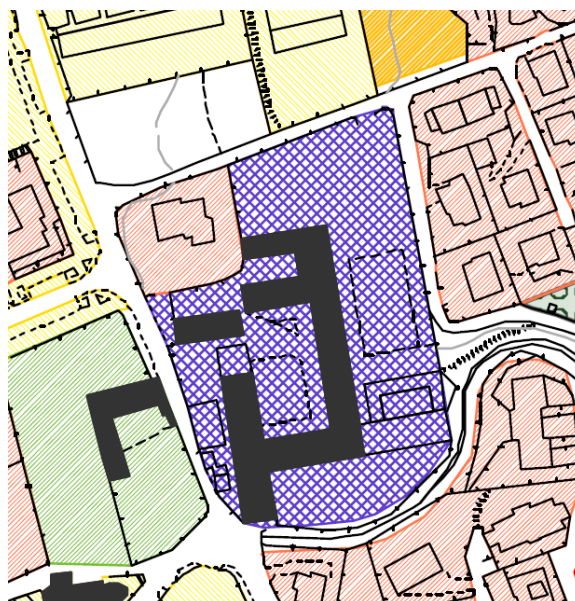
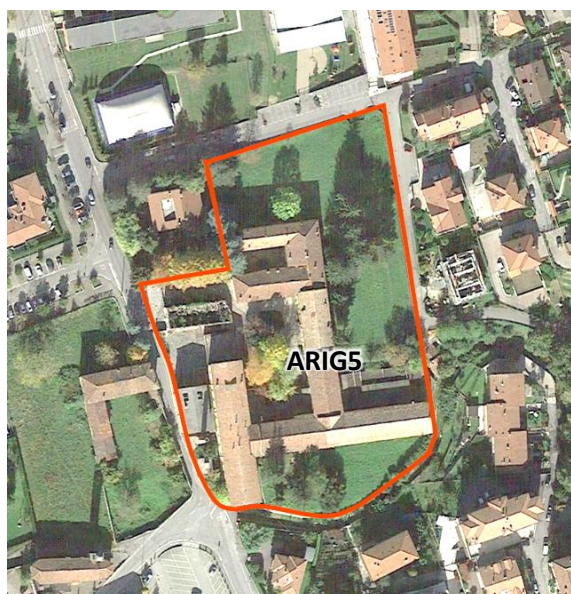
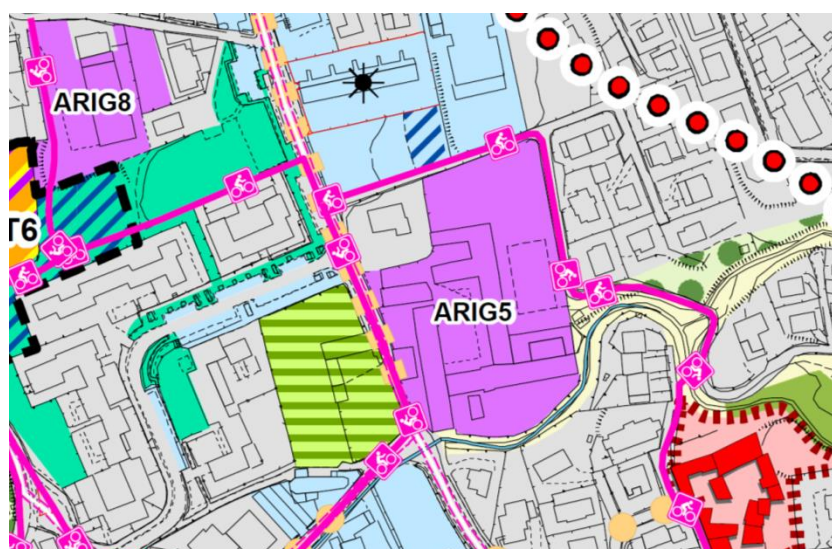
L'ambito è collocato nel nucleo di Sala, ricompreso tra via SS Cosma e Damiano (da cui si accede), via Ausonia e via Filanda, e si estende su una superficie di circa ~~42~~¹³.100 mq . Sono presenti edifici ex produttivi con fabbricati di interesse storico e aree a verde di valenza ambientale urbana con essenze arboree di pregio vegetazionale. Esso costituisce l'ambito dismesso o sottoutilizzato più rilevante, dal punto di vista dimensionale, di Calolziocorte.

OSS.18

La superficie edificata esistente (SL + SA) è stimata in via indicativa in circa ~~8.000~~⁷⁰⁰ mq.

OSS.18

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente come zona produttiva.

Vista da satellite dell'ambito di **Variante** – Google Earth ®Estratto elaborato PR1 del **PGT vigente**Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano **di variante**

Gli edifici esistenti costituiscono una memoria storica locale, anche dal punto di vista del linguaggio architettonico afferente le attività produttive di fine '800 inizio '900 e in parte afferente l'archeologia industriale. Di un certo rilievo sia la presenza di elementi afferenti ad episodi di archeologia industriale (ingresso di rappresentanza, ciminiera) sia la sistemazione a verde delle aree pertinenziali poste verso via Ausonia e via Filanda.

Ad eccezione dell'ingresso di rappresentanza, gli edifici di minore valore testimoniale sono quelli della cortina edificata attestata su via SS Cosma e Damiano. Sempre verso via SS Cosma e Damiano alcuni edifici cominciano a denunciare fenomeni di degrado e finanche di cedimento strutturale. L'imponente consistenza dell'edificato esistente, unitamente alla tipologia non direttamente riutilizzabile per destinazioni d'uso contemporanee sono gli elementi che si frappongono storicamente ad un suo riutilizzo.

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

In considerazione dell'estrema difficoltà di prefigurare reali possibilità di riutilizzo dell'ambito, la presente scheda fissa solo pochi ed oggettivi limiti all'intervento di rigenerazione che, comunque, potrà trovare la sua piena declinazione progettuale in sede di programmazione negoziata (PII).

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla riqualificazione dell'area, sono individuati i seguenti specifici obiettivi di interesse pubblico da perseguire nell'intervento di Rigenerazione:

- **adeguamento del calibro stradale di via SS Cosma e Damiano** ai caratteri dimensionali presenti a nord del comparto, previa demolizione della cortina edilizia ivi attestata;
- **reperimento di parcheggi pubblici e privati**, secondo le quantità prescritte dal Piano dei servizi o dalla norma del PdR, in considerazione della specifica localizzazione (tra parrocchia e scuola primaria di Sala). A tal fine le aree da utilizzare in via prioritaria per i parcheggi pubblici sono quelle attestate su via Ausonia e via Filanda, sempre che in sede di PII non siano individuate soluzioni progettuali ritenute più idonee rispetto al contesto e all'organizzazione dell'ambito. I parcheggi realizzabili su tali vie potranno, se necessario, rispondere in quota al fabbisogno di parcheggi privati generati dall'intervento. I parcheggi da realizzarsi sulle vie Ausonia e Filanda, in ogni caso, dovranno essere mantenuti sul bordo del comparto al fine di **garantire un sufficiente grado di consistenza e compattezza delle aree verdi del parco poste verso via Ausonia e via Filanda**.

Inoltre, in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche locali e della conformazione dell'ambito, il PII dovrà prevedere:

- **il riutilizzo degli edifici per quantità** (in termini di superficie edificata complessiva, SL + SA, e SC) **non superiori** a quelle esistenti;
- **il mantenimento dell'ingresso di rappresentanza** posto su via SS Cosma e Damiano, degli edifici interni costituenti l'**impianto a corte**, della **ciminiera**, fatto salvo il mantenimento degli **esemplari arborei di alto fusto presenti nei cortili interni**.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;

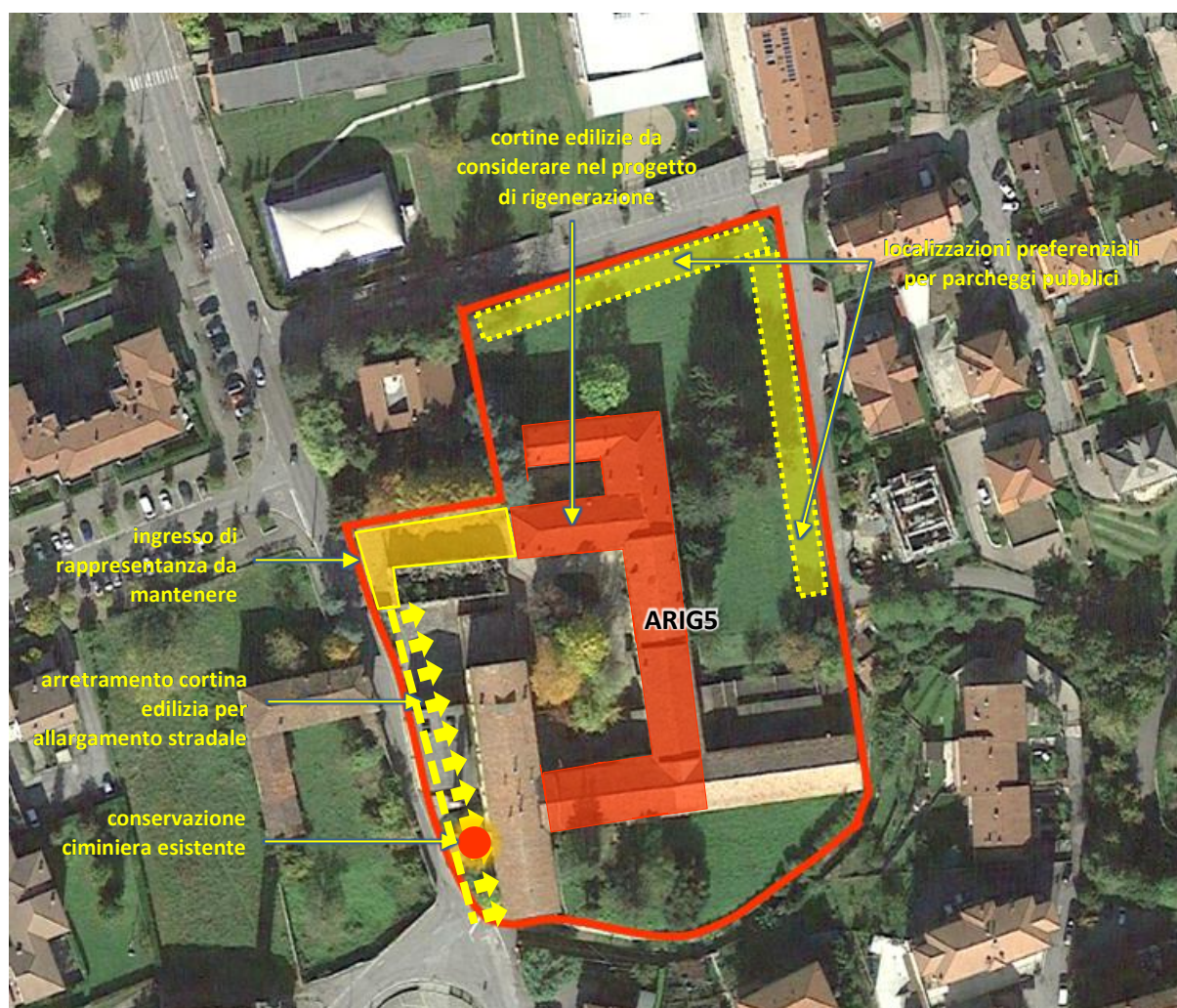
- attività di logistica e autotrasporto, in relazione alle criticità della capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività commerciali con sensibile generazione di traffico.
- Medie Superfici di Vendita commerciali, in relazione alla conformazione dell'ambito e dei suoi edifici, nonchè in merito alle criticità della capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

I fabbricati da recuperare, indicati nel precedente schema grafico, sono soggetti alla normativa e al repertorio dei NAF.

In sede di programmazione negoziata (PII) si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria <u>indicativa</u>	11.000 mq	OSS.18
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	1.100 mq (parcheggi)	
SL massima	SL + SA esistenti (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)	
Altezza massima	Esistente sia per gli edifici da mantenere sia per eventuali edifici realizzati in sostituzione degli esistenti	
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti	

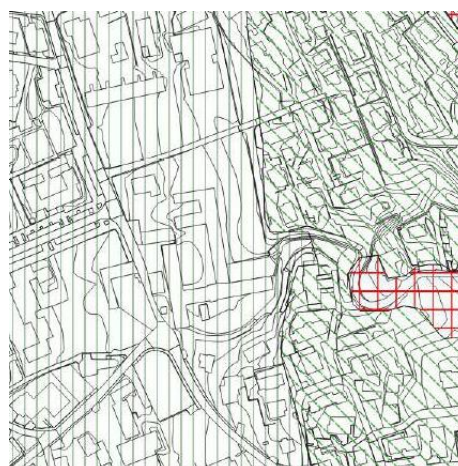
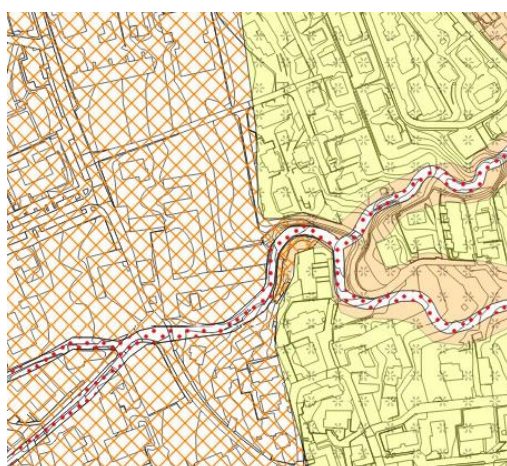
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;
- Classe di fattibilità IV – Fattibilità con gravi limitazioni – 4c “Aree in erosione accelerata (ruscellamento in depositi superficiali o rocce deboli).

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- 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

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT

Bene storico culturale segnalato dal PTCP.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- **solo per i nuovi edifici eventualmente realizzati in sostituzione dei preesistenti**, adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- 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. ~~28~~48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

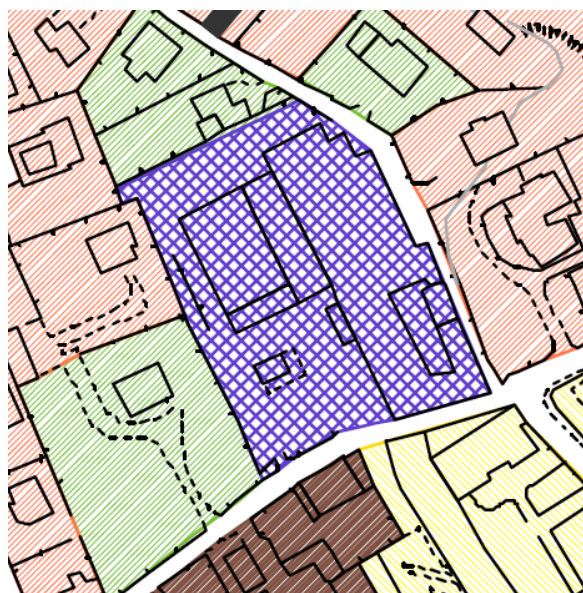
ATS

6 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 6 – VIA FRATELLI CALVI – EX TORCITURA GHEZZI

L'ambito è posto in via fratelli Calvi all'intersezione con via Vitalba e si estende su una superficie di circa 6.372 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, ormai dismesso. Sul lato opposto di via Vitalba è presente la **Casa di cura Madonna della Fiducia**.

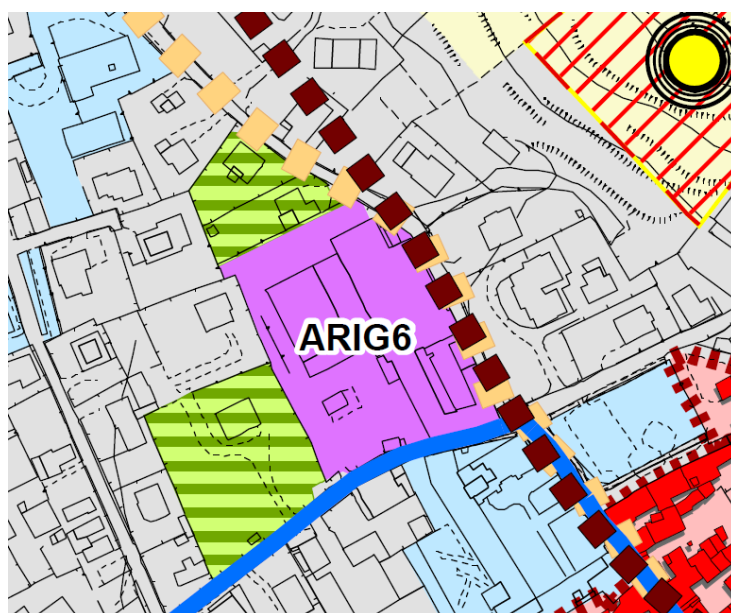
La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata in via indicativa in circa 3.250 mq.

Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente in parte come zona prevalentemente intensiva residenziale e in parte come zona produttiva.



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

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano **di variante**

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (viabilità, parcheggi, percorrenze per la mobilità dolce) utili ad integrare il nuovo insediamento nel contesto cui appartiene anche la Casa di cura Casa di cura Madonna della Fiducia e, più oltre, il nucleo storico di Foppenico.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono pertanto:

- la **riqualificazione della viabilità** antistante, integrata con **percorrenze pedonali, parcheggi pubblici** e aree a **verde di arredo**, al fine di ampliare i caratteri di strutturazione pubblica del contesto adiacente la casa di Cura Madonna della Fiducia e, più oltre, verso il nucleo storico di Foppenico.
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità percettiva lungo via Fratelli Calvi e via Vitalba**, da connotarsi anche con spazi ad uso pubblico.

E' comunque da prevedere una mitigazione visiva con quinte vegetazionali verso i confini nord, est e sud.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune.

In sede di presentazione dell'istanza per l'approvazione del Programma integrato di Intervento è ammesso, laddove ritenuto opportuno da parte del promotore, un incremento del 10% della Superficie edificata (SL + SA) esistente, fatto salvo il rispetto dei diritti di terzi in merito a distanze dagli edifici esistenti oltre il confine.

Anche sulla base del seguente schema progettuale, si stima una quantità di aree pubblico o di uso pubblico da reperire di circa 1.500 mq (comprensivi delle necessarie sistemazioni di arredo a verde) oltre alle aree necessarie per l'allargamento della sede viaria di via Fratelli Calvi (almeno per la realizzazione di una percorrenza pedonale – marciapiede).

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà comunque con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi, con facoltà di monetizzazione nel caso le aree indicate dallo schema progettuale dovessero risultare insufficienti.

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, di norma dovranno essere interrati o integrati all'interno degli edifici, restando comunque possibile la realizzazione di quote di parcheggi privati anche in superficie.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

In sede di programmazione negoziata (PII) o di attuazione con PA, si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	5.200 mq (+/- 10%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	quelle necessarie a realizzare la riqualificazione delle sedi viarie di via F.lli Calvi e Vitalba, alla realizzazione di parcheggi pubblici e il relativo verde di arredo. Le aree pubbliche e ad uso pubblico complessivamente stimate in 1.500 mq

SL massima su porzioni ricomprese in PII	+ 10% di SL + SA (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)
Altezza massima	15,00 m (4 piani)
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m salvo distanze inferiori legittimamente preesistenti in caso di riconferma, verso i confini, dei volumi fisici preesistenti

Sulla base della stima indicativa della superficie edificata esistente (SL + SA), comunque da verificare in sede pianificazione attuativa (PII o PA) rispetto ai dati reali, la capacità edificatoria massima dell'ambito dovrebbe corrispondere a circa 3.575 mq di SL:

- 3.250 mq (SL + SA esistenti, indicative);
- incremento di SL esistente ammessa su istanza dell'operatore + 10% (325 mq indicativi);

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT



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:

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nella fascia 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;
- 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. ~~28~~48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

ATS

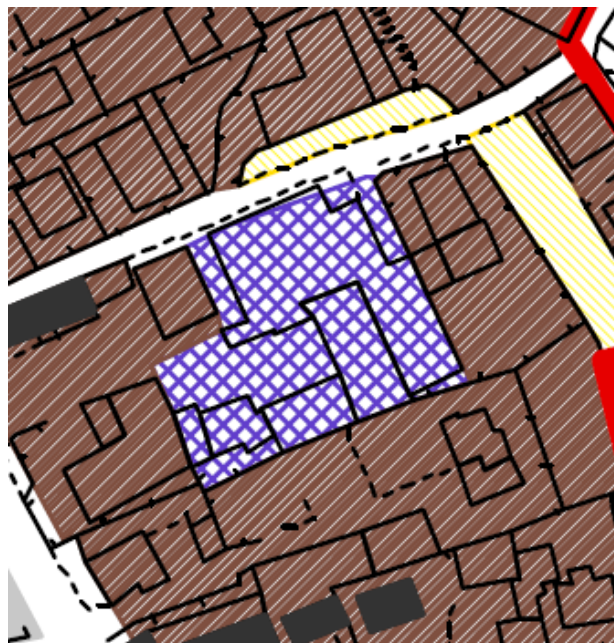
7 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 7 – VIA ARCIPRETE SALVI

L'ambito è collocato lungo via Arciprete Salvi e si estende su una superficie di circa ~~2.203~~1.750 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, ormai dismesso. ~~All'interno del comparto è presente anche un edificio residenziale.~~

OSS.1

La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata in via indicativa in circa ~~2.150~~1.750 mq, ~~di cui circa 255 mq per edificio residenziale.~~

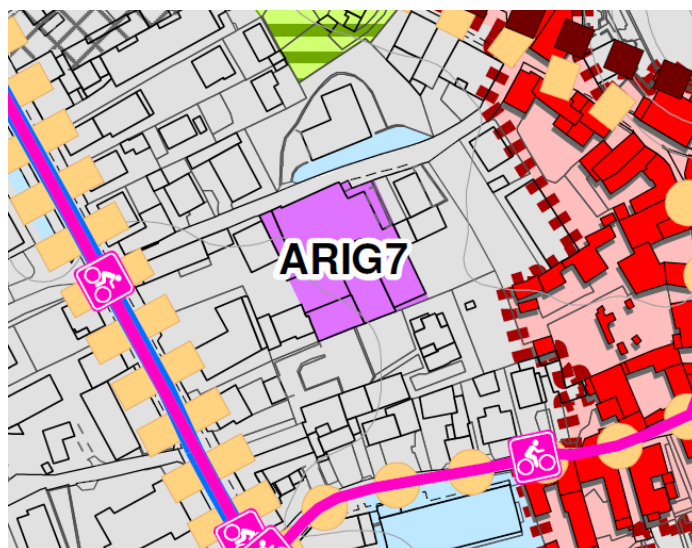
Il comparto era classificato dal Piano delle Regole previgente come zona produttiva.



OSS.1

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

Estratto elaborato PR1 del PGT vigente



OSS.1

Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di variante

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificio esistente, l'insediamento di nuove funzioni e il reperimento e l'organizzazione di parcheggi al servizio dell'insediamento e dell'intorno.

Gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione dell'area sono pertanto:

- la realizzazione di un **parcheggio pubblico su via Arciprete Salvi**, integrato con sistemazioni a **verde di arredo**, al fine di ampliare i caratteri di strutturazione pubblica del contesto.
- la costruzione di un **fronte urbano di qualità percettiva lungo via Arciprete Salvi**;
- la deimpermeabilizzazione dell'area (minimo 30% dell'area da deimpermeabilizzare);

E' comunque da prevedere una mitigazione visiva, con quinte vegetazionali, all'interno della superficie fondiaria, verso i confini nord, est e sud.

In via subordinata a quanto sopra descritto e descritto graficamente nel successivo schema progettuale, è ammessa anche una diversa configurazione che presupponga l'accesso da Corso Europa. In tal caso i parcheggi pubblici dovranno essere disposti in modo coerente con la diversa configurazione di progetto.

Anche sulla base dello schema di rigenerazione esposto più avanti, si stima a tal fine una quantità di aree pubblico o di uso pubblico da reperire di circa 350 mq (parcheggi pubblici sul fronte di via Arciprete Salvi e relativo verde di arredo).

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alle criticità delle capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbero subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili usi temporanei, in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, che non presuppongano una generazione di traffico sensibile, previo convenzionamento con il Comune.

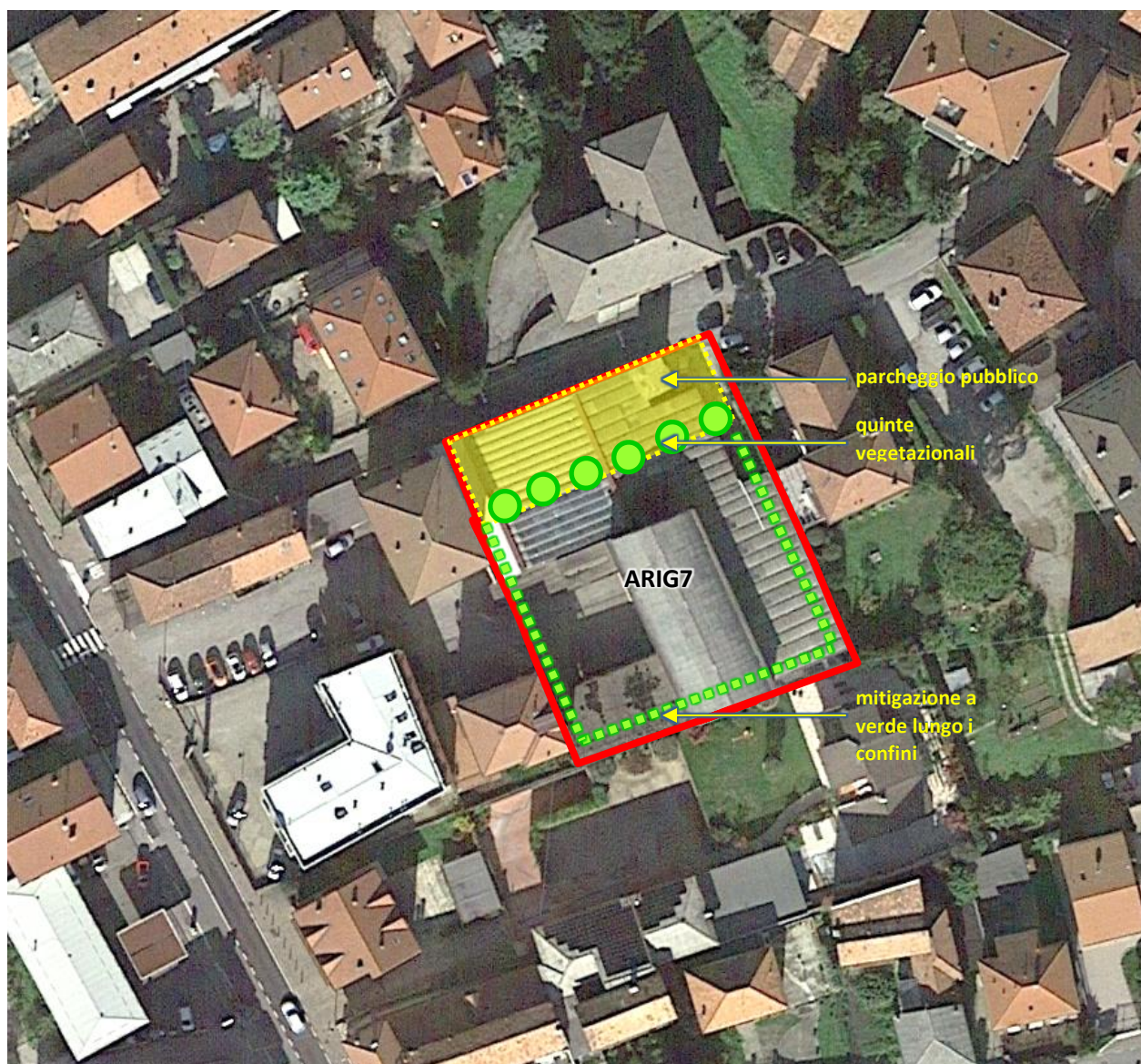
In considerazione dei limiti di insediamento dati dalle condizioni all'intorno (morfotipologia dell'edificio) e della viabilità di accesso, è ammesso l'insediamento di ~~900~~ 1.100 mq di SL.

Deve essere prevista una distanza non inferiore a 10 metri da altri edifici.

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi.

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, di norma dovranno essere interrati o integrati all'interno degli edifici.

Il seguente schema grafico riassume, indicativamente, gli obiettivi di riorganizzazione urbana.



OSS.1

Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

In sede di programmazione negoziata (PII) o di PA si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	1.850-750 mq (+/- 5%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	quelle necessarie a realizzare i parcheggi pubblici verso via Arciprete Salvi, complessivamente stimati in 350 mq. Identica quantità nel caso di diversa

OSS.1

	configurazione di accesso, da Corso Europa	OSS.1
SL massima su porzioni ricomprese in PII	900 <u>1.100</u> mq (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)	
Altezza massima	11,50 m (3 piani)	
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m	

PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

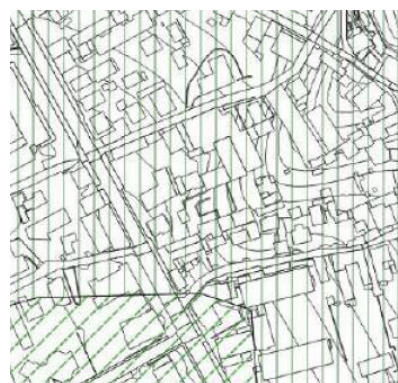
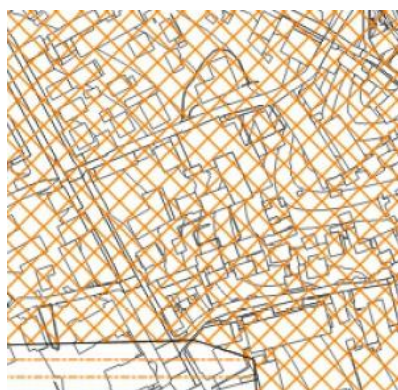
Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT.



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:

- 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;

- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nella fascia 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.

8 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 8 – VIA STRADELLE

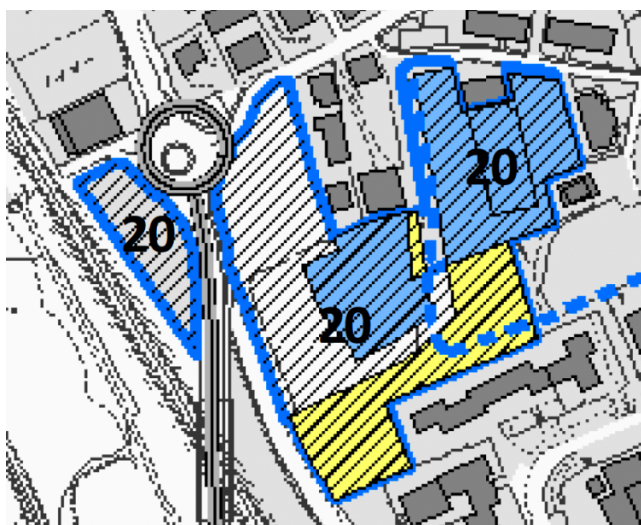
L'ambito è posto in via Stradelle e si estende su una superficie di circa 4.712 mq, in cui sono presenti gli edifici di un ex opificio, inutilizzato. Verso il lato sud è posto a confine con l'AT 6 per le porzioni destinate all'ampliamento del Parco Bambini di Beslan.

La somma delle SL e delle SA esistenti è stimata in via indicativa in circa 860 mq.

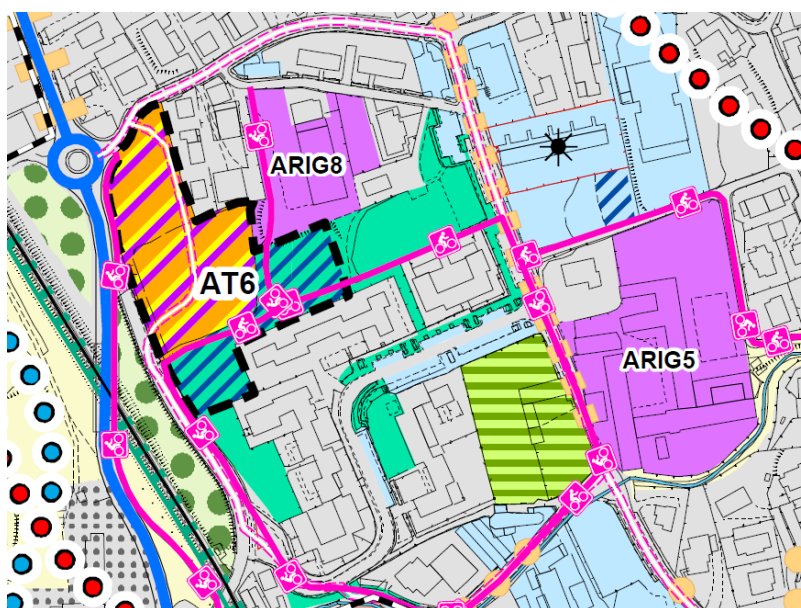
L'ambito era individuato dal Documento di Piano previgente come Ambito di trasformazione n. 20 (sub comparto a) Sala - via Quarenghi.



Vista da satellite dell'ambito – Google Earth®



Estratto elaborato DP 1 del PGT vigente



Estratto elaborato A.3.1 del DdP – Individuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana - Progetto di piano di variante

OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE E INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE

Oltre all'interesse generale riconosciuto alla Rigenerazione dell'area, volta alla riqualificazione e al riutilizzo del comparto anche con l'insediamento di nuove funzioni, la valorizzazione dell'intorno e l'incremento dei gradi di permeabilità urbana, sono individuati i seguenti obiettivi specifici da perseguire nell'intervento:

- la realizzazione di un **connessione ciclopedonale**, integrata con aree a verde di arredo, tra via Stradelle e l'ampliamento del Parco bambini di Beslan previsto in attuazione del limitrofo AT6;
- la realizzazione di **parcheggi pubblici su via Stradelle** al fine di ampliare l'offerta di sosta strutturazione pubblica del contesto e di ampliare l'offerta di accesso al Parco pubblico Bambini di Beslan;
- la costruzione di un **insediamento urbano di qualità visibile da via Stradelle e dal parco pubblico previsto a sud** (ampliamento parco bambini di Beslan);

All'interno della superficie fondiaria, verso i confini nord, est e sud, devono essere realizzate cortine vegetazionali di mitigazione visiva, anche al fine di non costruire recinzioni con viste cieche dal parco.

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05, fatta salva la possibilità di insediamento anche solo di destinazioni residenziali. In tal caso si procederà all'approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 l.r. 12/05 in luogo del Programma Integrato di Intervento.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita con superficie di vendita superiore a 400 mq.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili usi temporanei, in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, che non presuppongano una generazione di traffico sensibile, previo convenzionamento con il Comune.

In sede di presentazione dell'istanza per l'approvazione del Programma integrato di Intervento è ammesso, laddove ritenuto opportuno da parte del promotore, un incremento del 20% della Superficie edificata (SL + SA) esistente, fatto salvo il rispetto dei diritti di terzi in merito a distanze dagli edifici esistenti oltre il confine.

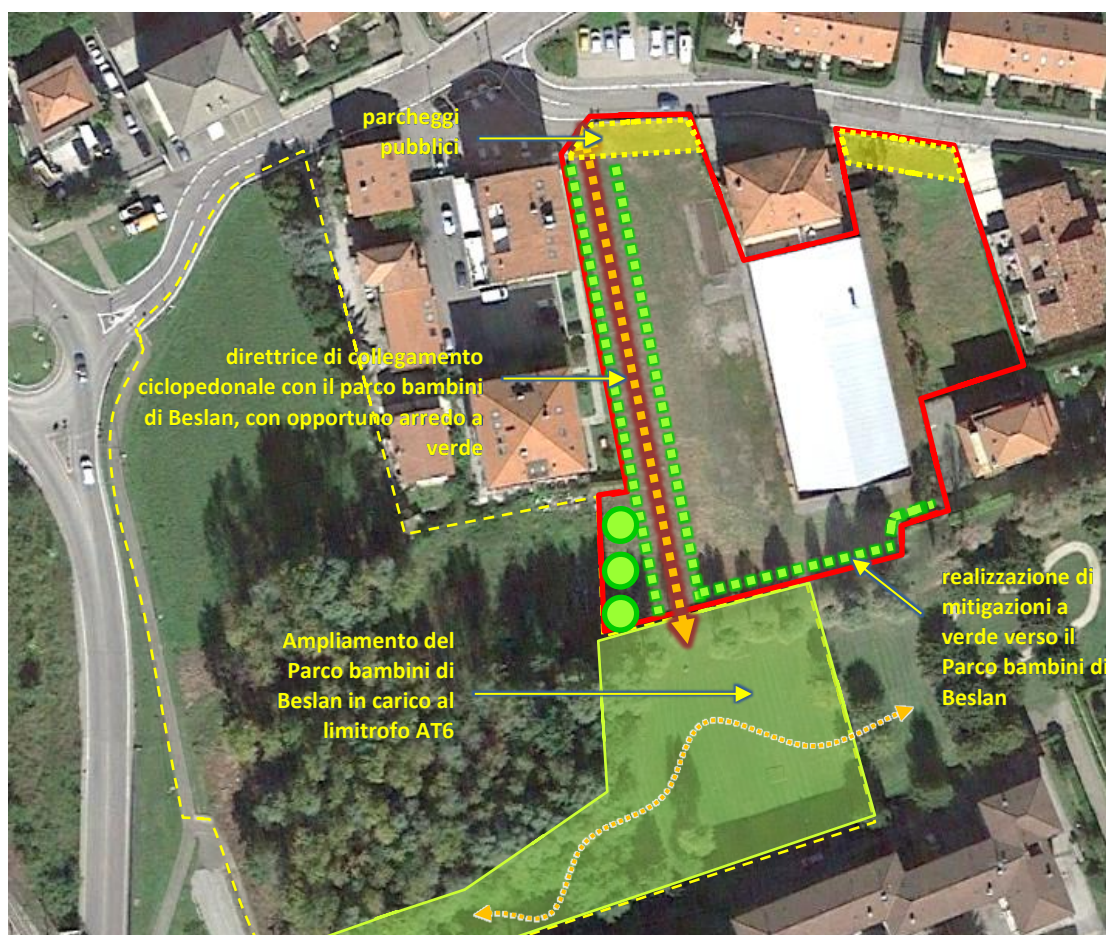
Deve essere prevista una distanza non inferiore a 10 metri da altri edifici, fatta salva l'eventuale edificazione in aderenza all'edificio residenziale posto sul confine nord dell'ambito.

Sulla base dello schema progettuale seguente si stima una quantità di aree pubblico o di uso pubblico da reperire di circa 1.250 mq (parcheggi pubblici, pista ciclopedonale e arredo a verde).

Il reperimento di spazi per parcheggi pubblici avverrà con riferimento a quanto indicato dal Piano dei servizi. Essi andranno comunque collocati lungo via Stradelle, secondo le ipotesi progettuali della presente scheda.

I parcheggi pertinenziali, per i quali non sono posti limiti di intervento oltre i minimi prescritti per legge, di norma dovranno essere interrati o integrati all'interno degli edifici.

Gli obiettivi di Rigenerazione di cui sopra sono riassunti, con carattere indicativo, dal seguente schema grafico.



Schema indicativo di Rigenerazione dell'ambito

In sede di programmazione negoziata (PII) si terrà conto delle seguenti indicazioni:

Superficie fondiaria	3.450 mq (+/- 5%)
Aree per servizi pubblici da reperire all'interno dell'ambito	quelle necessarie a realizzare la direttrice di collegamento pedonale tra via Stradelle e il futuro ampliamento del Parco bambini di Beslan, nonché i parcheggi pubblici su via Stradelle, complessivamente stimati in 1.250 mq

SL massima su porzioni ricomprese in PII	1.030 mq (solo con intervento di rigenerazione tramite PII o altro PA)
Altezza massima	11,50 m (3 piani)
Distanza tra pareti finestrate verso gli edifici posti all'esterno dell'ambito	10 m

Sulla base della stima indicativa della superficie edificata esistente (SL + SA), comunque da verificare in sede pianificazione attuativa (PII o PA) rispetto ai dati reali, la capacità edificatoria massima dell'ambito è fissata in 1.030 mq di SL massima.

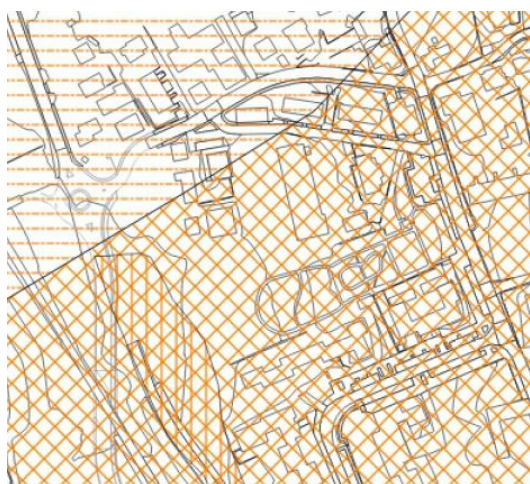
PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI PREORDINATI

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi di fattibilità:

- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3b “ Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile”;
- Classe di fattibilità geologica III – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3d “ Aree prevalentemente limo - argillose con caratteristiche geotecniche scadenti”;

Dal punto di vista del rischio sismico, le aree sono classificate come

- Z4a – Zona di fondovalle e con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
- 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
---	---

Rispetto degli altri elementi della normativa dello Studio della componente sismica e geologica allegato al PGT.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

- 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;
- tutelare la risorsa idrica sotterranea mediante idonee misure di tutela e salvaguardia; in particolare negli interventi di trasformazione urbana dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6; inoltre gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva verifica della capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito;
- adottare 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: perseguire, cioè 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;
- predisposizione preliminare, in sede di PII o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, 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.
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone
- piantumazione delle aree a parcheggio con essenze arboree, in ragione di 1 albero ogni 100 mq di superficie scoperta;
- 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);
- 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.