

AT2 – Ex Scalo Ferroviario

STATO ATTUALE



LOCALIZZAZIONE

Variante SS11/Via Trecella

DATI

ST – Superficie Territoriale: 107.239,76 mq

DESCRIZIONE

L'ambito si colloca nella parte meridionale del territorio comunale, oltre il limite del tessuto urbanizzato esistente, sulle aree che in precedenza erano interessate dalla presenza dello scalo ferroviario. Racchiuso tra importanti corridoi infrastrutturali, quali il tracciato della variante alla SS11 e la linea ferroviaria, da un punto di vista ambientale l'area è da considerarsi come parzialmente compromessa, a causa delle funzioni che qui si svolgevano prima della dismissione delle attività ferroviarie. Dovranno quindi essere verificata la qualità dei suoli e attuate le idonee misure per la sua messa in sicurezza dal punto di vista ambientale. Da segnalare la particolare situazione orografica e topografia dell'area dovuta alla variazione dei livelli altimetrici dei suoli.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato da una serie di vincoli, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa:

- Fascia di rispetto ferroviario (30 ml)
- Fascia di rispetto stradale (30 ml)
- Fattibilità geologica di Classe 3e
- Fattibilità sismica di Classe Z4a

*Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano **"DP6 - Vincoli di rilevanza sovraordinata"**, del Piano delle Regole **"PR4 - Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e comunale"** e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).*



PREVISIONI

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq]	0,5
100% SL max in progetto [mq]	53.620
95% SL riconosciuta [mq]	50.939
5% SL da compensazione [mq]	2.681
+10% SL da incentivazione [mq]	5.362 (per una SL totale pari a 58.982)
Piani fuori terra (n) / Altezza del fronte (ml)	10 m
DT – Dotazioni Territoriali minime [% ST]	40%
Destinazioni d'uso principali	Produttive e artigianali
Destinazioni d'uso complementari	Terziarie e direzionali

OBIETTIVI GENERALI

Vista la necessità di introdurre un nuovo modello di “città del lavoro”, tenuto conto anche della complessità dell’area in oggetto (per dimensioni, localizzazione e condizioni preesistenti), si ritiene opportuno che l’attuazione del progetto per l’ex-scalo ferroviario sia orientata verso nuovi principi e metodi di progettazione urbanistica e architettonica. Gli interventi dovranno essere progettati sulla base dei principi dello sviluppo industriale sostenibile e dovranno prevedere un **protocollo APEA** da predisporre e allegare alla convenzione urbanistica, garantendo il rispetto di una serie di obiettivi, tra i quali:

- Assicurare il migliore orientamento ed allineamento degli edifici al fine di sfruttare al meglio le caratteristiche climatiche;
- Garantire un appropriato livello di ricambio dell’aria;
- Garantire la massima permeabilità dei suoli di superficie riducendo ove possibile gli interventi di impermeabilizzazione;
- Garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli lotti;
- Proporre alternative per gli spostamenti casa-lavoro;
- Massimizzare la sicurezza stradale e ottimizzare la circolazione internamente all’area;
- Assicurare la sicurezza idrogeologica dell’area;
- Dotare le aree di un opportuno sistema di gestione delle acque meteoriche di dilavamento;
- Ridurre i consumi idrici e differenziare gli approvvigionamenti in funzione degli usi;
- Preservare i suoli da ogni possibile contaminazione e/o sversamento accidentale;
- Realizzare fasce di mitigazione anche dal punto di vista visivo-percettivo;
- Valutare la possibilità di diversificare le fonti energetiche di approvvigionamento privilegiando le fonti rinnovabili.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il piano attuativo dovrà assicurare la predisposizione di un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste garantendo la loro adeguata integrazione con le attività presenti nel contesto territoriale di inserimento. Il piano dovrà prevedere, a totale carico del soggetto attuatore, opportune soluzioni per gli innesti con la rete viabilistica e la realizzazione di adeguate superfici a parcheggio da destinare alla sosta delle automobili e degli autotreni. L’**hub logistico intermodale** dovrà mettere in sinergia il sistema su gomma con il sistema ferroviario regionale. L’attuazione dell’intervento è direttamente connessa al completamento dei lavori per la realizzazione della variante alla SS11. La realizzazione delle opere per le attività di interscambio non dovranno inoltre causare effetti al normale funzionamento del sistema ferroviario regionale ma dovranno garantirne la massima efficienza, sia per il trasporto merci che per il trasporto pendolari. Inoltre, competono al soggetto attuatore tutti gli oneri derivanti dalla rimozione di opere edilizie, dalla bonifica dei suoli, dalla realizzazione delle infrastrutture stradali interne all’ambito che lo collegheranno con il sistema infrastrutturale esistente (la strada di collegamento tra la nuova rotonda sulla variante alla SS11 e la rotonda sulla SP 104). Dal punto di vista morfo-tipologico, il piano dovrà articolare i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) garantendo l’integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti e dei servizi. È prevista la realizzazione di zone boscate, quali opere di mitigazione e compensazione, che dovranno essere localizzate secondo le indicazioni fornite dalla presente scheda d’ambito. L’ambito dovrà essere soggetto a **piano di inquadramento preventivo** in modo da garantirne una progettazione unitaria, che dovrà approfondire: il sistema delle connessioni infrastrutturali dell’area di intervento con il sistema infrastrutturale esistente, gli effetti sulla viabilità locale, gli effetti sul sistema ferroviario regionale, oltre gli effetti indotti sul sistema ambientale ed economico locale. Si dovrà inoltre garantire l’integrazione dei nuovi corpi edilizi con il sistema degli spazi aperti e degli elementi ambientali esistenti.

SCHEMA PROGETTUALE

