



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1

Via Agosti



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Agosti

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 22.408,75 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato al vertice dell'Ambito Locale di San Martino, si caratterizza come un unico comparto di forma triangolare che al momento non risulta accessibile attraverso la viabilità pubblica trattandosi di una superficie di natura boschiva. L'area risulta essere uno spazio intercluso tra due grandi infratrutture quali la SS527 Bustese e il tracciato ferroviario, a est invece è affiancato dalla presenza di una porzione residenziale. L'ambito al suo interno si caratterizza nello stato di fatto come un'area completamente naturale e libera, in quanto costituita da superficie boschiva.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	22.408,75 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	22.408,75 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	5.000,00 mq
SL assegnata (95%)	4.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	250 mq
Altezza del fronte (ml)	20 m
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 55% della ST
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3
Destinazioni d'uso complementari	T3-H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Edifici da attenzionare
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Piazza
-  Stazione
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è commerciale. L'insediamento dovrà distribuirsi in prossimità della SS527 Bustese e dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto, previa presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessaria, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (Veicolare, pedonale e ciclabile).

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una superficie a verde a cessione non inferiore a 11.715 mq lungo il perimetro sulla SS527 Bustese e lungo la ferrovia. La configurazione planimetrica dell'area verde potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. La superficie a verde si dovrà configurare come parco urbano. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopedonali e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso da Via Attilio Agosti attraverso un percorso ciclopedonale nella porzione settentrionale, come indicato nello schema progettuale. Il tracciato dovrà percorrere Via Agosti collegandosi alla ciclabile in previsione su Via Pasubio.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla SS527 Bustese, costituendosi in continuità ai fronti commerciali già esistenti nei dintorni.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.

La proposta di Piano Attuativo dovrà favorire una soluzione planivolumetrica che tenda a preservare il più possibile le aree boscate esistenti all'interno dell'ambito di intervento.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

L'approvazione del Piano Attuativo è subordinata agli esiti di un "Tavolo tecnico" promosso dal Comune con Regione Lombardia, finalizzato a identificare puntualmente i necessari interventi di mitigazione dell'impatto viabilistico da realizzare contestualmente alle trasformazioni stesse.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Boschi PIF trasformabili (Piano di indirizzo forestale), Luoghi delle Battaglie Militari (Art.60 delle NdA del PTM vigente).