



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 18

Via Quasimodo



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Quasimodo - Via Milano

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Oltreautostrada

DATI

ST - Superficie Territoriale: 38.487,71 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte sud dell'Ambito Locale Oltreautostrada in un'area a ridosso del margine del TUC, sul confine col Comune di Rescaldina e compresa tra Via Don Lorenzo Milani a nord e Via Machiavelli a sud.

L'accesso veicolare all'ambito di progetto attualmente avviene da Via Quasimodo e da Via Don Lorenzo Milani sul perimetro occidentale.

L'ambito si colloca all'interno di un tessuto prevalentemente produttivo e al suo interno e' caratterizzato da aree completamente libere e verdi utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	38.487,71 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	38.487,71 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	15.500,00 mq
SL assegnata (95%)	14.725 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	775 mq

Altezza del fronte (ml)	22 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 10% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	P2-P3
-------------------------------	-------

Destinazioni d'uso complementari	P1-T3-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 vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è a carattere logistico.

L'ambito di trasformazione, vista la particolare collocazione dell'area, 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). L'Ambito di Trasformazione dovrà essere corredato da un dettagliato studio sulla viabilità e sul traffico che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico, prevedendo la realizzazione di tutte le opere necessarie a garantire i livelli di esercizio e di regolamentazione della circolazione veicolare, pedonale e ciclabile dell'intorno.

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 prevedere all'interno dell'ambito, una fascia verde alberata di mitigazione lungo il perimetro orientale dell'ambito della larghezza minima di 20 m, realizzata su terrapieno, in modo da costituire una fascia di protezione acustica rispetto ai quartieri residenziali contermini. Si dovrà inoltre inserire un filare alberato lungo Via Don Lorenzo Milani a nord e la realizzazione, sempre lungo la stessa via, di un'area a parcheggio.

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.

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.

AT 18

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, Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle Nda del PTM vigente), Boschi PIF trasformabili (Piano di indirizzo forestale), Fascia di Rispetto RIP- 10m