



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

---

## AT 4

Via Liguria



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Parma - Via Liguria

#### AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Paolo-San Bernardino

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 135.250,50 mq

---

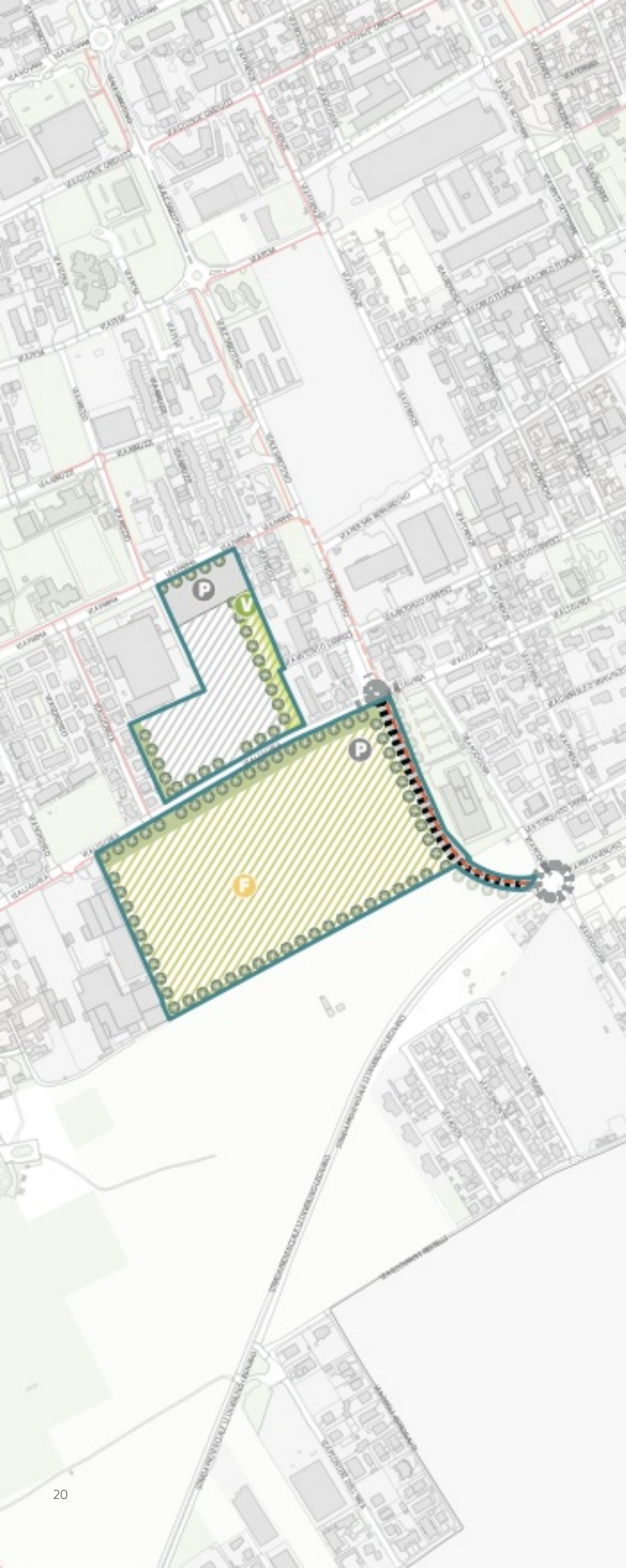
## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest del quartiere di San Paolo San Bernardino. L'ambito viene attraversato da Via Liguria creando due parti. La prima a nord caratterizzata allo stato di fatto come un'area di natura boschiva, anche l'area a sud ha carattere completamente naturale e libero. L'area a nord si inserisce in un contesto prettamente residenziale, mentre l'area a sud in un contesto produttivo e naturale a sud. L'accessibilità all'area a nord può avvenire da via Parma e Via Liguria, mentre all'area a sud esclusivamente da Via Liguria.

## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

|                                                                                        |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)                                   | 135.250,50 mq                                                                                          |
| ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)                              | 135.250,50 mq                                                                                          |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| SL - Superficie lorda (max in progetto) *                                              | 17.500,00 mq                                                                                           |
| SL assegnata (95%)                                                                     | 16.625 mq                                                                                              |
| SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%) | 875 mq                                                                                                 |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Altezza del fronte (ml)                                                                | 22 m                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| IC - Indice di Copertura (% SF) massimo                                                | 50 %                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| IPF - Indice di permeabilità (% SF) minimo                                             | 30 %                                                                                                   |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| DT - Dotazioni Territoriali                                                            | Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 20% della ST       |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso principali                                                          | M1-M2-M3-FS-FC-G                                                                                       |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso complementari                                                       | T1-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale                                         |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Destinazioni d'uso non compatibili                                                     | Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |
| Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)                                       |                                                                                                        |
| <hr/>                                                                                  |                                                                                                        |

\* 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 Commerciale.

Si dovrà assicurare un impianto insediativo che valorizzi le nuove funzioni insediate e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento, 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). Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 5.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione del 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. Dovrà inoltre essere prevista una fascia a verde e la piantumazione di alberi sul lato meridionale al fine di mitigare e schermare l'impatto che le funzioni commerciali potrebbero avere sulla zona abitativa. Infine, a carico del soggetto attuatore è la realizzazione di un parcheggio lungo Via Parma. L'accesso all'ambito dovrà avvenire per entrambe le porzioni da Viale Liguria. L'intera porzione a sud potrà ospitare l'insediamento di un campo fotovoltaico. Si dovrà assicurare comunque una sufficiente e corretta mitigazione di questa ultima funzione rispetto alle attività nelle vicinanze, attraverso una fascia di area a verde privato lungo Via Liguria ed essere previste idonee misure per la mitigazione e la corretta schermatura anche grazie alla piantumazione di filari alberati e la corretta schermatura lungo l'intero perimetro della porzione sud della larghezza minima di 20m. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una nuova strada che si porrà come proseguimento di Viale Sabotino andandosi a riallacciare con la SP12 attraverso due rotatorie, una in corrispondenza dell'incrocio con Via Liguria a nord e dell'incrocio con la SP 12 a sud. Saranno previsti, inoltre, percorsi ciclopeditoni lungo la stessa strada di nuova previsione e lungo la porzione di Viale Sabotino fino all'incrocio con Via Parma. Lo schema prevede anche la creazione di filari alberati con lo scopo di mitigazione della mobilità in corrispondenza del parcheggio adiacente all'INPS. La Variante generale al PGT ha previsto un ingombro della nuova strada pari a massimo 5482 mq su suolo agricolo o naturale, ai sensi dei criteri regionali di riduzione del consumo di suolo vigenti. Solo nel caso in cui in fase di pianificazione attuativa il progetto della strada interesserà una superficie superiore a quella sopra indicata, e non viceversa, essa dovrà essere decurtata dall'area di concentrazione volumetrica come indicata nello schema progettuale riportato nella presente scheda. Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di un percorso ciclabile di 250 m lungo Viale Sabotino. 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.

AT 4

## 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, Percorsi di interesse storico paesaggistico (Art.59 delle NdA del PTM vigente), Prossimità area a rischio archeologico (Art.56 delle NdA del PTM vigente), Fascia di Rispetto degli Elettrodotti.