

AMBITO DI
TRASFORMAZIONE

AT 2

Via Maestri



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Giovanni Maestri

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Borgo Lambro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 11.931 mq



DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione si colloca sul margine est del tessuto urbano consolidato che si sviluppa lungo la Via Emilia all'incrocio tra Via Giovanni Maestri e Via Achille Grandi, ricomprendendo al suo interno il Centro Sportivo comunale di Via Maestri. L'area è facilmente raggiungibile dalla Via Emilia, importante arteria veicolare, confinando a est con il Comune adiacente. L'area risulta nella sua interezza adibito a centro sportivo comunale, già ricompreso all'interno della superficie urbanizzata comunale.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	11.931 mq
SL - Superficie lorda (max in progetto) *	5.000 mq
Altezza del fronte (ml)	11,5 m 3 pft
IC - Indice di Copertura (% SF) massimo	40 %
IPF - Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
DT - Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.R
Destinazioni d'uso complementari	Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.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 d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	100

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.

 Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

 Superficie Fondiaria

 Area stradale

 Aree a servizi in cessione

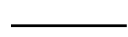
 Aree verdi a cessione

 Area a parcheggio

 Parcheggio

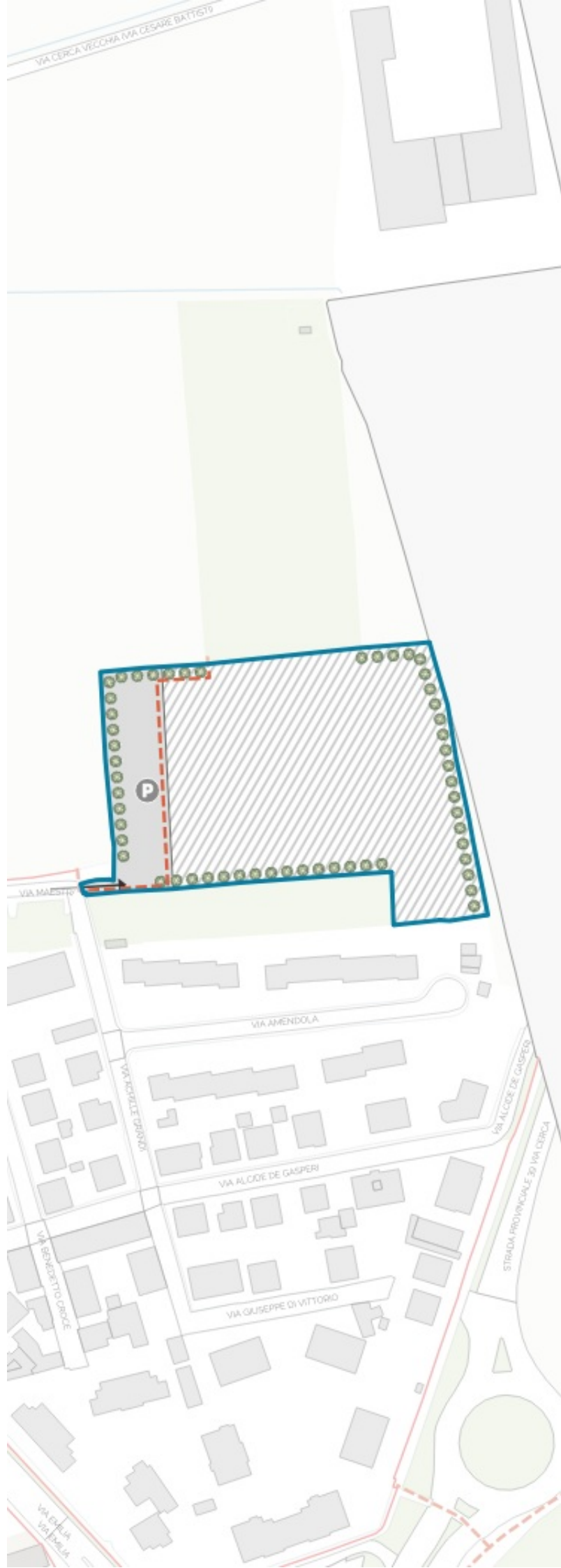
 Filari alberati

 Accesso ambito

 Edifici da mantenere

 Strada

 Percorsi ciclopedonali



OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere residenziale. L'attuazione dell'Ambito è finalizzata al completamento del tessuto urbanizzato residenziale circostante che si sviluppa lungo il corso della Via Emilia. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire coerenza con gli isolati residenziali circostanti. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Maestri. Inoltre, dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione rispetto al contesto tramite la previsione di filari alberati lungo quasi tutto il perimetro dell'Ambito al fine di schermare l'impatto delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'Ambito lungo la Via Giovanni Maestri, quali la riqualificazione della sezione stradale e la piantumazione di filari alberati lungo tutto il tratto, con la finalità di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ambientale, oltre alla valorizzazione e riqualificazione del percorso ciclopedonale esistente. Sarà a carico dell'operatore anche la realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte ovest dell'ambito, nella misura minima di 2.000 mq, oltre alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la Via Maestri e l'area del centro sportivo comunale posta a nord dell'ambito, della lunghezza minima di 150 m. In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano 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 e all'attuazione della RVM.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2 - fattibilità con modeste limitazioni, Ambiti di rilevanza paesistica (Art.42 delle NdA del PTM vigente), Fascia di rispetto Cimiteriale.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).