

AMBITO DI
TRASFORMAZIONE

AT 3

Ex Vivaio



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Emilia - SP39

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Borgo Lambro - Giardino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 17.441 mq



DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato all'incrocio tra la SP39 Cerca, la Via Emilia e la Via Pandina, che collega la città di Melegnano con l'ambito dell'Ospedale di Vizzolo Predabissi. L'area interessa una porzione di territorio agricolo attualmente dismessa ma occupata storicamente da un vivaio. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta libero quasi nella sua interezza ad eccezione di qualche edificio dismesso adibito ai precedenti usi agricoli produttivi.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	17.441 mq
SL - Superficie lorda (max in progetto) *	8.500 mq
Altezza del fronte (ml)	19 m 5 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)	170

* 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

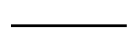
 Aree verdi a cessione

 Area a parcheggio

 Parcheggio

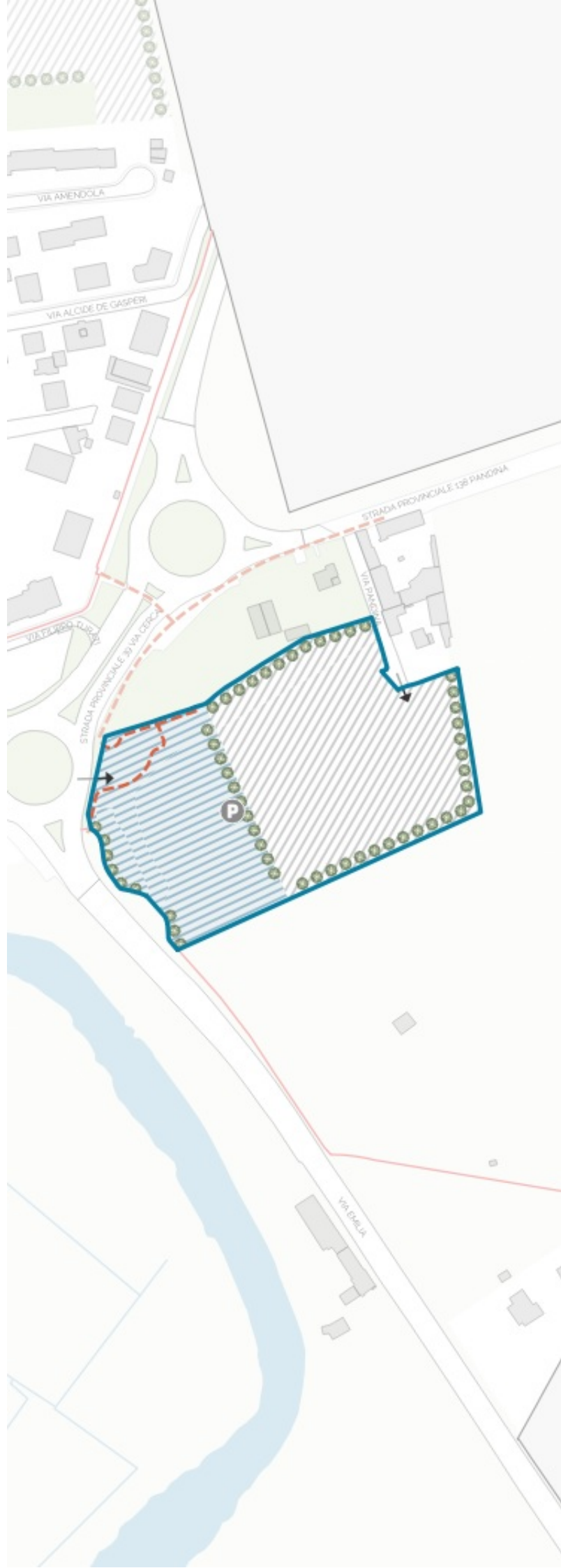
 Filari alberati

 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. Gli accessi all'Ambito dovranno avvenire dalla Via Pandina e dalla Via Emilia. L'edificazione dei volumi consentiti è subordinata alla cessione dell'area per la realizzazione di un edificio destinato a servizi pubblici di carattere generale (l'area a servizi dovrà essere realizzata nella misura minima di 6.700 mq), i cui caratteri e tipologie di servizi insediati saranno oggetto di definizione e quantificazione in fase di convenzionamento. Le modalità di realizzazione di detto edificio pubblico, le caratteristiche architettoniche, il costo dell'opera, la quota di standard qualitativo a carico dell'operatore saranno stabilite in fase di convenzionamento. Lo standard qualitativo dovrà essere commisurato all'intervento edilizio. Il nuovo servizio dovrà essere dotato di adeguati spazi accessori e aree a parcheggio (nella misura minima di 1.500 mq) opportunamente dimensionate in relazione alla tipologia di impianto insediata e alla stima degli utenti previsti. I parcheggi dovranno essere adeguatamente alberati. Fra l'area a servizi, l'area fondiaria e in modo particolare lungo i margini dell'Ambito a ridosso della viabilità dovranno essere previste opportune fasce boscate di protezione acustica di almeno 5 metri di profondità. I nuovi edifici dovranno essere progettati nel rispetto dei requisiti di riduzione acustica passiva adeguati a contenere l'inquinamento prodotto dalla viabilità e ottemperare a quanto previsto dal Dpr. 18 novembre 1998, n°459 e dalla legislazione vigente in materia di inquinamento acustico. Anche la rete di mobilità dolce verrà arricchita con nuovi tratti ciclopeditoni all'interno dell'Ambito e la loro integrazione con il sistema ciclopeditono esistente esterno lungo la Via Emilia, la SP39 Cerca e la Via Pandina, a carico dell'operatore. In sede di attuazione dell'intervento la configurazione progettuale definitiva dovrà prevedere la risoluzione ciclabile e pedonale dell'intersezione tra la SP39, la SP138 e la SS9 Via Emilia, tramite la predisposizione di percorsi ciclabili e pedonali separati in grado di garantire la sicurezza e la separazione dei flussi di circolazione degli utenti della strada. Inoltre, la realizzazione degli accessi all'ambito dovrà avvenire direttamente dalla viabilità comunale. 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 - ambientale" 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.

AT 3

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, Vincolo sui Fiumi (Art. 142 D.Lgs 42/2004 già L. 431/1985 Galasso), Fasce di rilevanza paesistico fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente).

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.).