

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO



DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Area che risulta attualmente libera ad eccezione di una struttura a supporto del metanodotto, posta lungo via Ciocca, asse di accesso al centro urbano.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riorganizzare, come asse principale della Quinzano moderna, via Ciocca, che innestandosi sull'anello delle antiche mura, lo apre al territorio.
- Consolidare il margine urbano compreso tra l'area industriale della fabbrica Ciocca e la scarpata morfologica a sud, che delimita l'area del Parco dell'Oglio Nord.
- Consolidare la vocazione commerciale dell'area, anche in sinergia con la vicina Ciocca.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

- Superficie Territoriale	mq	13.980
- Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a. DESTINAZIONI D'USO**

- principale: medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2)
- ausiliarie: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

b. CAPACITÀ EDIFICATORIA

All'ambito sono attribuite le premialità individuate nella seguente tabella.

	IT min	1. servizi strategici	2 Attuazione REC	3 sost. energetica	4 riciclo acque	5 invarianza idraulica	IT max
premialità		0,05	0,05	0,05		0,05	
AT 8	0,25	X	X	x	x	x	0,55

c. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione **8** potrà essere realizzato per stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

Standard da garantire:

- Secondo i parametri indicati in premessa.

f. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

e. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Qualora l'intervento preveda più medie strutture di vendita, queste dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiuse) le une rispetto alle altre, anche nei confronti dell'attività in essere lungo via Mazzini, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Il sedime della strada esistente dovrà essere ampliato in maniera tale da garantire una adeguata capacità di assorbimento dei flussi di traffico ingenerati dalle nuove attività commerciali.
- Allo scopo di minimizzare gli impatti sulla vicina RSA di via Suor Laura Aceti, per i nuovi interventi dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione (alberature e/o schermature) a protezione della struttura stessa.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, ecc.) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

- Dovranno essere realizzate mitigazioni ambientali con fasce di specie arboree ed arbustive autoctone di larghezza pari almeno a 5 metri lungo i confini nord ed est del lotto.
- Dovranno essere garantite compensazioni ambientali nella misura del 50% della superficie fondiaria effettivamente urbanizzata secondo le disposizioni dell'articolo 52 delle NTA del Piano delle Regole (ivi comprese le eventuali misure alternative).

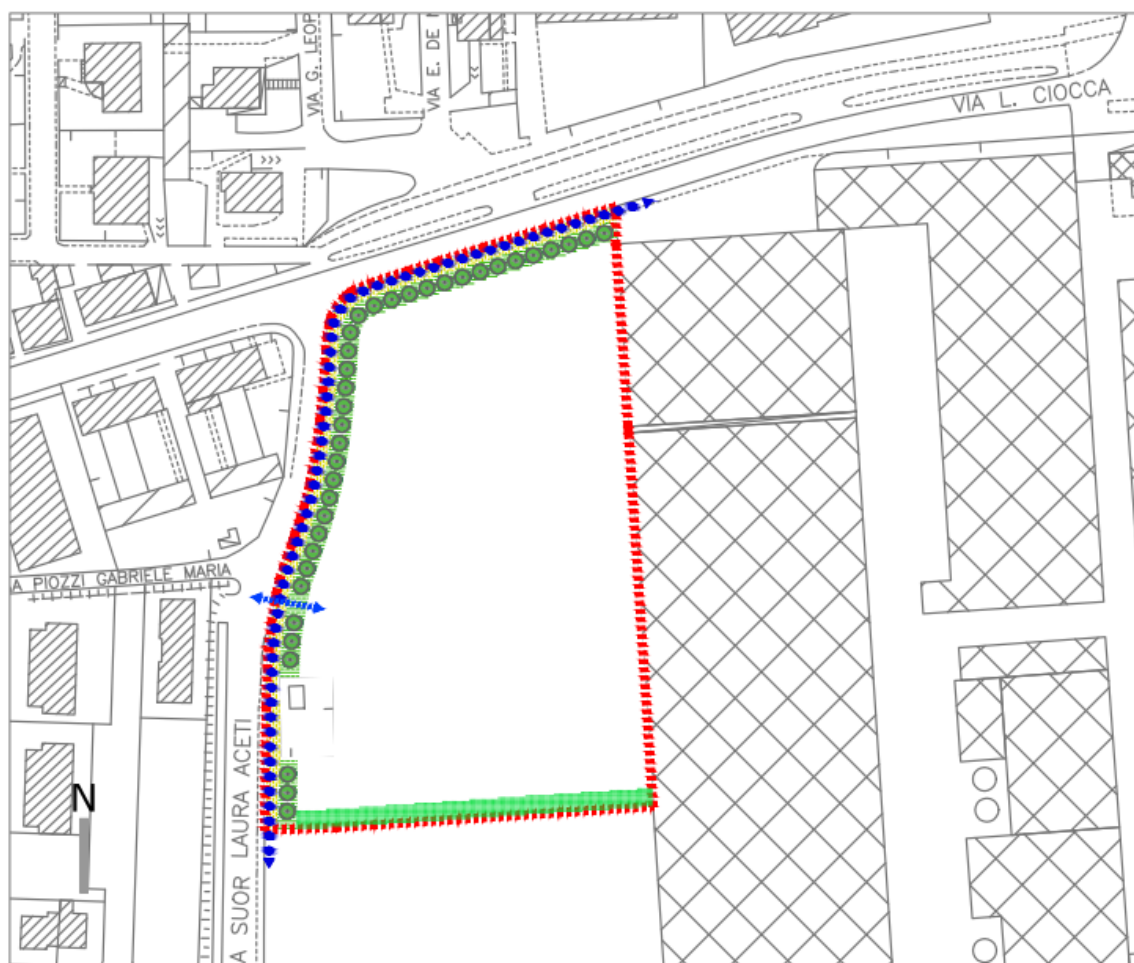
g. DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo via Suor Laura Aceti, quale parte integrante della rete dei percorsi ciclabili urbani individuata nel Piano dei Servizi (premialità relativa ai servizi strategici).
- Realizzazione di una fascia di verde pubblico con larghezza minima di 4 metri corredata da alberature a servizio della pista ciclabile (premialità relativa alla REC).

h. DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	13.980
SL minima (IT =0.25 mq/mq)	mq	3.495
SL massima (IT =0.55 mq/mq)	mq	7.689

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

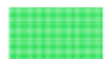


LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



mitigazioni ambientali - fascia a verde filtro (profondità minima 5 metri) con specie arboreo-arbustive autoctone



accesso al parcheggio

indicazioni orientative



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale) - fascia di una profondità minima di 5 mt con filare spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici



direttrice percorso ciclo-pedonale - profondità minima di 4 mt
spazi pubblici o ad uso pubblico per realizzazione servizi strategici