



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:	Riqualificazione ambito "ex Caserma Monti"			
INDICI URBANISTICI E DATI PROGETTUALI – SERVIZI E ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA A LIVELLO SOVRACOMUNALE - VA-C - ART. 80 delle NTA				
Sup. indicativa totale	83.384 m²			
Sottoambiti: Sup. indicativa	1 - 30.455 m²	2 - 9.266 m²	3 - 18.210 m²	4 - 25.453 m²
Utilizzazione fond./territoriale: Uf /Ut	Uf 0,60 m²/m²	Uf 0,60 m²/m²	Ut 4.000 m²/ha	Ut 3.000 m²/ha
Destinazioni d'uso principali	<i>Attrezzature e Impianti per Uffici di pubbliche amministrazioni; servizi ed attrezzature di pertinenza dei Ministeri e di altri Enti pubblici economici</i>			
Destinazioni d'uso secondarie	<i>Archivistico - Direzionale e altre compatibili con la destinazione principale</i>			
Parametri di edificabilità	Rc	<=40%	<=30%	<=30%
	Ip	>=15%	>=15%	>=30%
	H max	10,00 m	10,00 m	10,00 m
	Dc	5,00 m	5,00 m	5,00 m
	Df	10,00 m	10,00 m	10,00 m
	Ds	10,00 m	10,00 m	10,00 m
Parcheggi stanziali e di relazione	100 m ² /100m ² di Su. La quota di parcheggio anzidetta può essere ridotta della metà nel caso di attrezzature esistenti o previste ricadenti nell'ambito delle zone edificate e urbanizzate ovvero nel caso di utilizzo di edifici esistenti			
Verde piantumato	Tutte le aree dove non è prevista la concentrazione fondiaria dovranno essere mantenute a verde e/o boscate. I progetti dovranno rispettare quanto previsto all' art. 71 delle NTA			
Superficie utile massima	18.273 m²	5.560 m²	7.284 m²	7.636 m²
Note	<i>Per quanto non esplicitato nella presente scheda si rimanda alle NTA di Piano</i>			

Superficie territoriale (St) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – rapporto di copertura (Rc) – Indice di permeabilità (Ip) - altezza massima (Hmax) – distanza confini (Dc) – distanza fabbricati (Df) – distanza strade (Ds)

Schema delle indicazioni progettuali



perimetro dell'area di intervento	fascia di mitigazione ambientale 3 m	percorsi pedonali di prossimità
verde da valorizzare	fascia di mitigazione ambientale 10 m	area addestrativa
aree di riequilibrio ambientale	fascia di mitigazione ambientale 20 m	area di concentrazione fondiaria
elettrodotto	fascia filtro agroambientale	unità elementare di verde
reticolo idrico	area di mitigazione infrastrutturale	rotondine di nuova previsione
corridoio ecologico	direttrici della continuità ecosistemica	nuovi assi stradali di connessione

Ulteriori prescrizioni

L'area di intervento si caratterizza per la presenza di 4 sottozone (da 1 a 4), che potranno essere attuate per ambiti successivi. Per la progettazione di tali ambiti dovranno essere rispettati in particolare i seguenti criteri:

Ambito 1: attuazione diretta con permesso di costruire convenzionato

- Realizzazione di rotondina su Via Roveredo in corrispondenza della strada di accesso alla discarica di inerti per consentire di raggiungere l'accesso principale della Caserma dei Vigili del Fuoco e quindi dell'intero compendio;
- Realizzazione di attraversamento pedonale su Via Roveredo a nord-ovest della rotonda indicata al punto precedente;
- Realizzazione (lato ex-Caserma Monti) di pista ciclopedonale bidirezionale (2,50 m) lungo via Roveredo;
- Verificare la possibilità di mantenere della fascia di mitigazione ambientale con quella prevista per l'ambito 2;
- Lungo Via Roveredo potrà essere realizzato un accesso (sfruttando un accesso già esistente) dedicato ai soli VV.FF. da utilizzarsi solo ed esclusivamente in situazione di emergenza nel caso sia impossibile l'utilizzo dell'accesso principale;
- Il progetto dell'ambito dovrà tener conto della futura realizzazione di una viabilità interna posta a cavallo degli ambiti 1 e 4 (da realizzarsi a cura degli intervenienti nell'ambito 4) con direzione ovest-est di sezione pari a m 10,00 e dovrà pertanto lasciare libere le aree necessarie alla realizzazione di tale opera viaria;
- Il progetto dell'ambito dovrà tener conto della futura realizzazione di una viabilità interna posta a cavallo degli ambiti 1 e 3 (da realizzarsi a cura degli intervenienti nell'ambito 3) con direzione sud-nord di sezione pari a m 10,00 e dovrà pertanto lasciare libere le aree necessarie alla realizzazione di tale opera viaria; tale viabilità potrà avere accesso a e da via Roveredo con sole svolte a destra;
- Il mantenimento/riqualificazione degli edifici esistenti dovrà rispettare criteri e parametri costruttivi riferiti alla "rigenerazione urbana".

Ambito 2: attuazione diretta

La futura trasformazione dell'area dovrà tener conto degli allineamenti che nel frattempo dovessero essersi determinati per effetto dell'attuazione delle aree limitrofe, così da dialogare correttamente con il contesto di riferimento.

Il mantenimento/riqualificazione degli edifici esistenti dovrà rispettare criteri e parametri costruttivi riferiti alla "rigenerazione urbana".

Ambito 3: attuazione indiretta previa predisposizione di PAC

- Disposizione della nuova volumetria nell'area di concentrazione fondiaria individuata nello schema grafico;
- Gli accessi principali all'area saranno:
 - da viale de la Comina con entrata ed uscita con sole svolte a destra;
 - dalle nuove viabilità di progetto da realizzarsi a cura in parte del PAC 4S e in parte a cura de PAC 3S;
- Il progetto dell'ambito dovrà prevedere la realizzazione di due tratti viari, opportunamente alberati, con sezione pari a m 10,00:
 - il primo tratto, completamente interno all'ambito con direzione ovest-est, dovrà da un lato connettersi a quello da realizzarsi negli ambiti 1 e 4 e dall'altro a via de la Comina;
 - il secondo, a cavallo tra gli ambiti 1, 2 e 3 con direzione sud-nord, dovrà da un lato connettersi a via Roveredo e dall'altro alla viabilità interna con direzione ovest-est;
- Il progetto planivolumetrico dovrà studiare gli allineamenti più opportuni dei nuovi volumi in riferimento al contesto esistente e di previsione;
- Forestazione delle aree prospettanti viale de la Comina (fascia vegetazionale di profondità minima di 10 m fino all'intersezione con il nuovo asse viario e di 20 m successivamente fino al confine nord dell'ambito);
- Lo sviluppo del piano attuativo comunale (P.A.C.) dovrà tener conto del contesto urbano in cui è inserito e delle relazioni funzionali con la viabilità e le connessioni ciclo-pedonali esistenti e di progetto.

Ambito 4: attuazione indiretta previa predisposizione di PAC

- Disposizione della nuova volumetria nell'area di concentrazione fondiaria individuata nello schema grafico;
- L'accesso principale all'area dovrà avvenire da via Roveredo; un ulteriore accesso sarà reso possibile dalle attuazioni delle opere viabilistiche interne agli ambiti;
- Il progetto dell'ambito dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo asse viario, come individuato nello schema grafico, opportunamente alberato, con sezione pari a m 10,00 da realizzarsi a cavallo tra l'ambito 1 e l'ambito 4 fino al confine con l'ambito 3;
- Lo sviluppo del piano attuativo comunale (P.A.C.) dovrà tener conto del contesto urbano in cui è inserito e delle relazioni funzionali con la viabilità e le connessioni ciclo-pedonali esistenti e di progetto;

REQUISITI AMBIENTALI

- L'impatto dei nuovi assi viabilistici dovrà essere mitigato attraverso delle opportune fasce verdi della profondità minima di 5m;
- Mitigazione ambientale dei parcheggi per favorire un migliore inserimento nel contesto e contenere gli impatti generati (piantumazioni, superfici permeabili o filtranti);
- La progettazione dei piani attuativi dovrà contenere per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'uso di materiali filtranti per le aree carrabili, i parcheggi ed i percorsi ciclo-pedonali al fine di contenere il fenomeno del run-off urbano (deflusso delle acque meteoriche);
- La trasformazione della porzione a ovest e la realizzazione della nuova viabilità carrabile e ciclo-pedonale lungo questo lato dell'ambito dovrà favorire la riqualificazione ambientale della fascia di terreno adiacente, classificata come discarica, anche attraverso la creazione di una fascia tampone (verde).

Gli ambiti rientrano parzialmente o totalmente nella fascia verde di protezione dagli inquinanti, grado di priorità bassa, per la quale si fa riferimento alle tavole 7, 7a, 7b, 7c e 7d dello *Studio dell'inquinamento della SS13 "Pontebbana" e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione* ed all'art.71 delle NTA. Le fasce di mitigazione indicate nello schema grafico sopra riportato concorrono al soddisfacimento di tale funzione primaria e pertanto dovranno seguire gli schemi d'impianto stabiliti dall'art. 71 delle NTA.