

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.1 METROBUS PREALPINO

Via dell'Arsenale e Via Triumplina

Quadrante	NORD
Quartiere	22

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA COSTITUISCE UN'ALTERNATIVA A QUANTO PREVISTO E NORMATO NEL PGT2012 (schede A.1.1 E A.1.2 del Documento di Piano NTA-ALL01). LA VALIDITA' DI TALE DUPLICE OPZIONE SCADRA' CONTESTUALMENTE ALLA DEFINITIVA REVISIONE DELL'ACCORDO TRANSATTIVO (Atto n° 21926 del 14/02/2012) CONFORME A QUANTO APPROVATO CON D.C.C. n° 34/30080PG del 06/02/2012.

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.02 TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta. Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili. Creazione di luoghi centrali diffusi.
- 02.06 CONSOLIDARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO IN PROSSIMITA' DELLE STAZIONI DEL METROBUS
Densificare e assegnare un ruolo "centrale" ai comparti urbani in prossimità delle stazioni, avendo cura di ricercare l'insediamento di attività attrattive, di servizio, di qualità.
- 02.10 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI TESSUTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Promozione di tipologie edilizie attente al rapporto spazio pubblico spazio privato da intendersi in continuità, privo di interruzioni, elemento di complessità dei nuovi tessuti edificati. Possibile ricorso incentivato allo strumento del concorso di architettura.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.02 FAVORIRE L'INTERSCAMBIO TRA TRASPORTO PUBBLICO E PRIVATO
Implementare i parcheggi scambiatori, la presenza di fermate degli autobus, di car sharing e bike sharing.
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.
- 05.05 SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI SULLE AREE PUBBLICHE
Con riferimento ai materiali, alla permeabilità dei suoli e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (illuminazione pubblica).
- 05.06 RISOLUZIONE UNITARIETA' DEL DISEGNO URBANO
Progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituire nuovi comparti capaci di risolvere le specificità dell'area integrandole con l'intorno.
- 05.07 MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI
Controllo della qualità energetica delle nuove costruzioni (certificazione energetica) attribuendo valori minimi da conseguire all'interno degli AT: **Residenza come da DGR X/3868 del 17/07/2015, altre destinazioni da definire.**
- 05.08 VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEL TRASPORTO COLLETTIVO
Favorire nuovi insediamenti residenziali e di funzioni pubbliche strategiche lungo l'asse metrobus e linee di forza del trasporto pubblico.
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.
- 05.11 MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL MICROCLIMA URBANO
Previsione di alternanza tra tessuti edificati e non edificati a forte caratterizzazione di permeabilità.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è prospiciente l'incrocio tra la tangenziale Montelungo e la Via Triumplina. E' in parte occupata dalla prima stazione nord della linea metropolitana esistente e dal relativo parcheggio scambiatore. Il resto dell'area corrisponde alla parte residuale di un ampio pescheto.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area in cui si colloca il progetto di trasformazione è pianeggiante e con significative presenze di recinzioni storiche in muratura di ciottoli. Il contesto urbano circostante è caratterizzato da isolati residenziali di recente formazione, aventi altezze prevalentemente di 3 piani. Si rileva inoltre presenza di attività produttive e commerciali. Sono significative le presenze di aree adibite a colture agricole.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Colture a frutteto
- Filari alberati
- Tracciato stradale storico principale
- Recinzioni e muri storici

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4-3	
Fattibilità geologica	2c	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella VAS (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Valorizzare le componenti del paesaggio, con particolare attenzione ai filari alberati ed ai muri storici esistenti
- Salvaguardare i con di fruibilità visiva del sistema collinare
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di rispetto della tangenziale
- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito, dettato dalla presenza della stazione metropolitana.
- Organizzare le funzioni del parcheggio scambiatore garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Garantire elevata permeabilità del suolo
- Assicurare continuità ai percorsi ciclopeditoni esistenti
- Destinare i Piani Terra alle funzioni attrattive di utenza
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare da Via Triumplina, in confine est
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere prevista in prossimità degli edifici residenziali esistenti
- Valorizzazione delle recinzioni storiche mediante edificazione ad adeguata distanza dalle stesse
- Non ammessa la recinzione degli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Realizzazione, lungo il lato nord, di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico con siepe arbustiva o fascia boscata
- Adeguamento e completamento del parcheggio scambiatore tra mezzi pubblici/privati e delle aree per la fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbani
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE (nell'ipotesi di revisione dell' ACCORDO TRANSATTIVO Atto n° 21926 del 14/02/2012)

- Adeguamento e completamento del parcheggio
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale della tangenziale Montelungo
- Realizzazione di percorsi ciclopeditoni
- Cessione di circa 17.000 mq di area con destinazione agricola

▪ Contributo alla strutturazione della REC

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		Cod. funzione	min.	max.
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a	(Funzione ammessa limitatamente all'area del pescheto, indicata nel layout)	
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	10
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	50
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	50
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	50
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Distr. Carburante	M6		
	Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

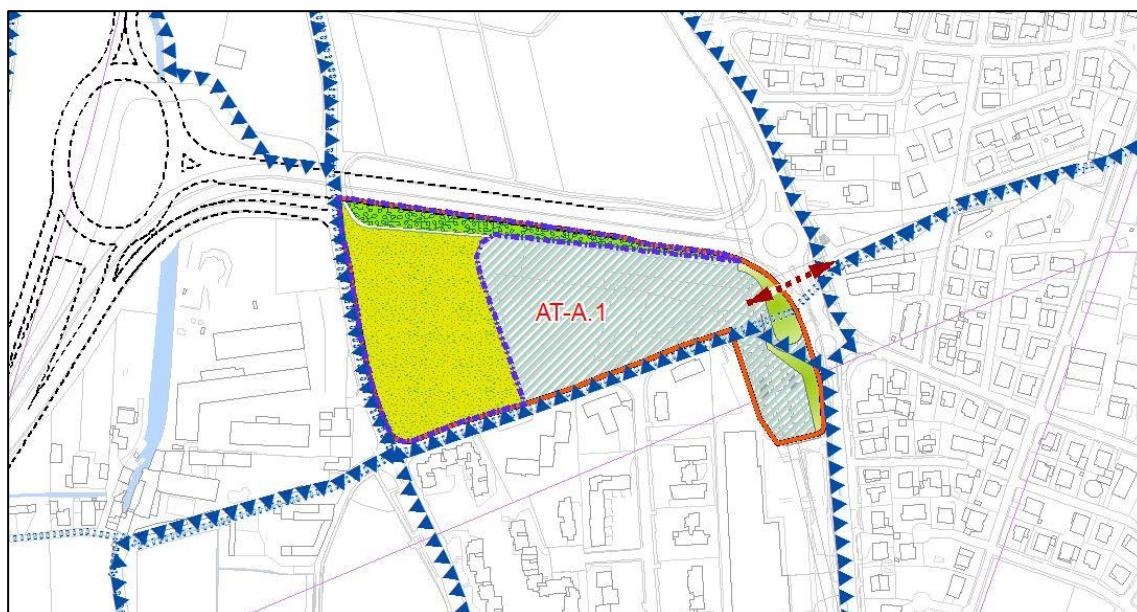
Superficie territoriale	mq	45.050
Slp assegnata	mq	14.000
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	14.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	n° piani	14 <i>L'altezza massima è espressione della necessità di massima concentrazione volumetrica, al fine di preservare una porzione del pescheto e per l'organizzazione delle funzioni relative al parcheggio.</i>
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base			
										0,01	0,05	0,3	0,4
A.1				0,00	14.000,00	Esonero dall'applicazione degli indici di base	14.000,00	0,00	8				

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO



LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO

PERIMETRI PRESCRITTIVI

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

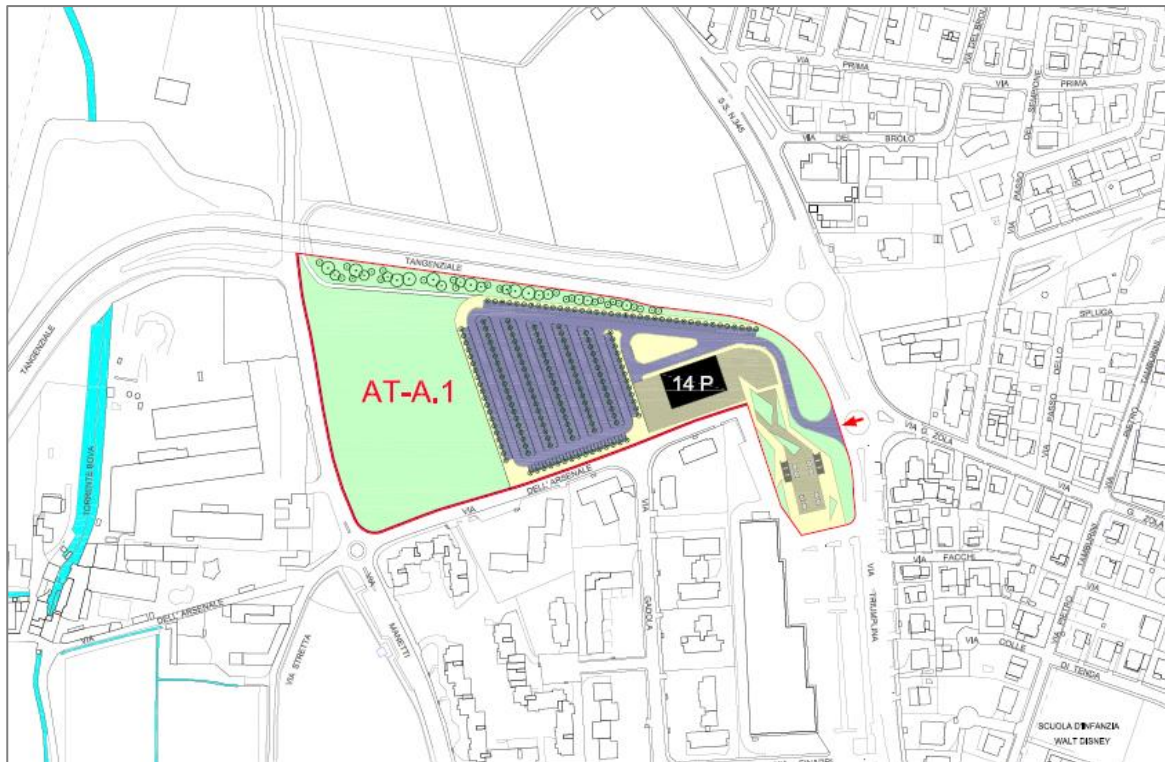
SISTEMA AMBIENTALE

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

- Viabilità di progetto
- Connessioni tra gli spazi pubblici
- Itinerari di fruizione paesistica
- ▲▲▲ Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- * VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- * AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- o o o o o o o o FILARI D'ALBERI
- + + + + + PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA