

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.2 CASAZZA

Via Triumplina

Quadrante	NORD
Quartiere	11

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riqualficazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 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.
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 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.
- 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 la stazione della metropolitana di Casazza collocata sul lato opposto della Via Triumplina. Nell'ambito delle opere complementari della metropolitana è stata realizzata parte di un sottopasso pedonale con l'obiettivo di mettere in reazione le due aree. L'area corrisponde al sedime di un'ex conceria dismessa e demolita. sul fronte nord della Via Triumplina è collocato un edificio plurifamiliare, il confine est è delimitato dalla presenza di un canale idrico minore.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'area in cui si colloca il progetto di trasformazione è pianeggiante ed è caratterizzata, ad ovest, dalla presenza del complesso denominato "Futura", ad est sono presenti spazi aperti agricoli, a nord insiste un quartiere residenziale di recente formazione, a sud edifici a destinazione prevalente commerciale.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Sistema delle acque e relativi manufatti.
- Reticolo idrico minore.
- Macchie boscate.
- Tracciato stradale storico principale
- Zone degradate.

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	3e* – 3g	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Tutela del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04

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

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (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

- Consolidare l'ingresso nord alla città
- Consolidare il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Edificare nell'area est dell'ambito
- Destinare le funzioni attrattive ai piani bassi
- Determinare connessioni ambientali in direzione est-ovest
- Connettere l'ambito e il plesso "Futura" con sottopasso stradale
- Realizzare un ampio spazio aperto pavimentato pubblico alla quota del sottopasso
- Organizzare il parcheggio scambiatore garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo
- Individuare le più efficaci misure di mitigazione ambientale degli elementi di criticità
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia
- Accessibilità veicolare da Via Triumplina
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dalla via Triumplina
- Edificare in confine est, a distanza opportuna dal reticolo idrico esistente
- Concentrare l'eventuale edificazione a torre nella parte nord dell'ambito
- Dotazione di spazi verdi e pavimentati con continuità spaziale e totale fruibilità pubblica
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano con filare o siepe arbustiva, lungo la Via Triumplina
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Tutelare e valorizzare i corpi idrici e le relative aree ambientali
- Implementare il sistema verde lungo la sponda del reticolo idrico
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale lungo la Via Triumplina
- Completamento del sottopasso pedonale di collegamento con la stazione metropolitana Casazza
- Completamento delle sistemazioni stradali al contorno e della pista ciclabile
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati)
- Cessione/asservimento di spazi verdi e parcheggio
- Bonifica di aree eventualmente inquinate

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

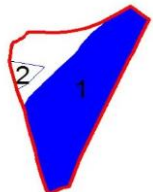
Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min. (*)	max. (*)
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI 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	10	
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	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici		T1-T2		

(*) La definizione delle percentuali minime e massime delle funzioni ammesse è integrata dalla prescrizioni contenute nell'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

12. PARAMETRI URBANISTICI

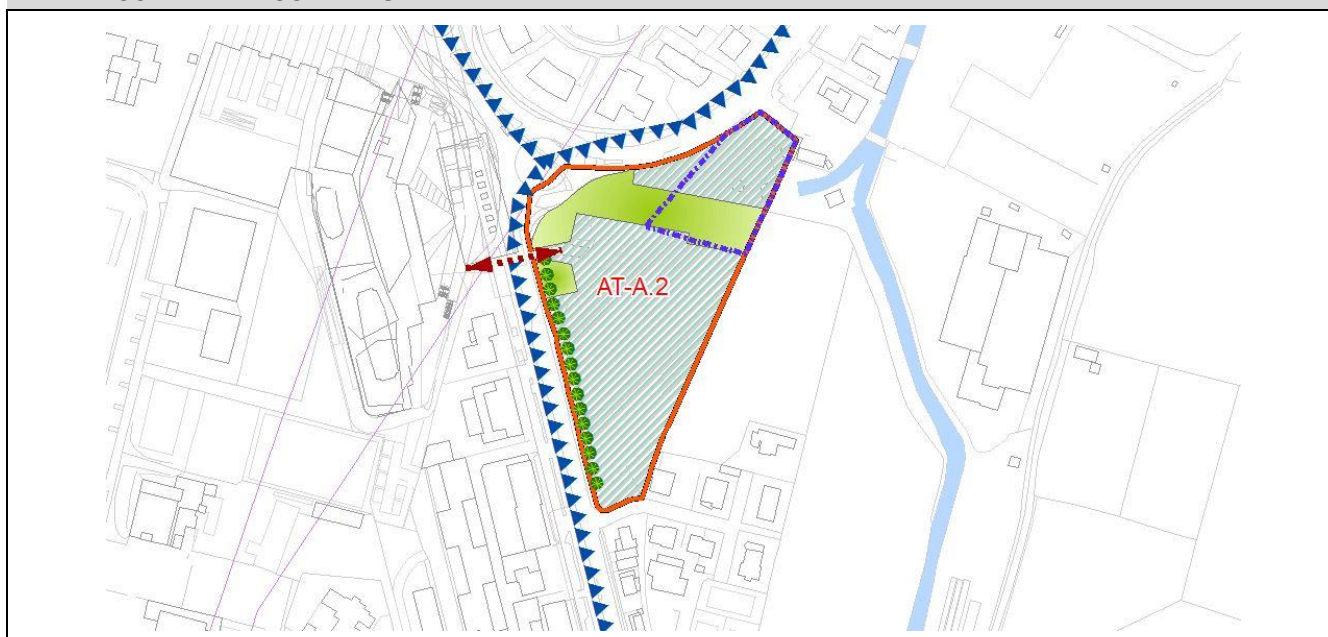
Superficie territoriale	mq	15.315
Slp assegnata	mq	7.653
Slp incrementabile	mq	2.297
SLP COMPLESSIVA	mq	9.950
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 3 m)	n° piani	L'altezza degli edifici sarà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
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			
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		0,01	0,05	0,3	0,4
A.2	1	11.560	0,30	3.468,00	7.653,00	L'indice di base del lotto 2, data la prevista demolizione del fabbricato, è calcolato moltiplicando la slp esistente per un parametro compensativo = $(1.085 \text{ mq} \times 2,85) + 1.085 \text{ mq}$	9.950,00	2.297,00	8				
	2	Edificio di cui è prevista la demolizione		4.185,00									

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

-  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
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA