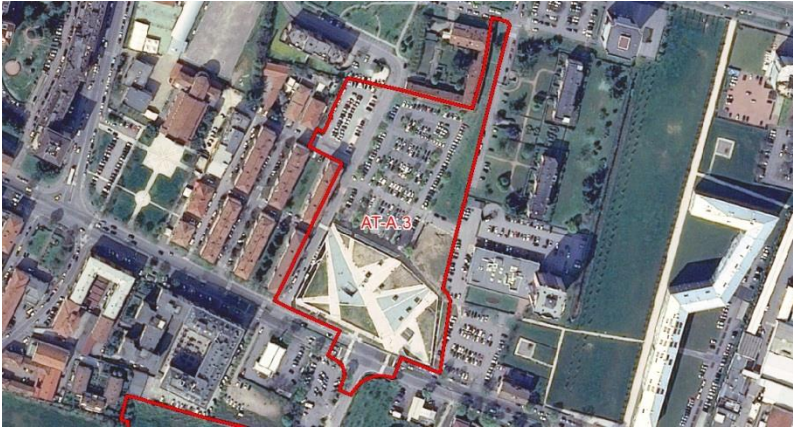


1. DATI LOCALIZZATIVI



A.3 METROBUS LAMARMORA

Via Lamarmora

Quadrante	SUD
Quartiere	10

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 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.
- 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 occupata da un ampio parcheggio pubblico a raso e dagli spazi sovrastanti la stazione della metropolitana. Il parcheggio è utilizzato sia dai fruitori della metropolitana sia dagli utenti delle attività terziarie che connotano questa parte della città.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito costituisce un ampio spazio urbano contenente la stazione della Metropolitana e le relative opere di superficie oltre ad un parcheggio pubblico.

Le condizioni tipologiche al contorno sono rappresentate dal quartiere Mario Bettinzoli, costituito da edifici con tipologia in linea, da un fabbricato residenziale a torre contenente al piano terra una media superficie commerciale, da una cascina residenziale e dalla Via Lamarmora.

La conformazione dell'insieme edilizio, di recente formazione, introduce fabbricati aventi altezze variabili dai 2, 5 e 15 piani.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Edifici storici

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	3	
Fattibilità geologica	1a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	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 il ruolo centrale dell'ambito dettato dalla stazione metropolitana
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Organizzare il parcheggio garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare in confine ovest da Via Aldo Moro
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- La riorganizzazione degli spazi per la sosta dovrà garantire il soddisfacimento delle esigenze della residenza al contorno, anche mediante realizzazione di parcheggio interrato. **La realizzazione di un parcheggio in struttura potrà avvenire a scomputo dell'onere di Qualità Aggiuntiva.**
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di parcheggio pubblico
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali, **con particolare riferimento alle connessioni in direzione est-ovest su Via Lamarmora.**
- Realizzazione di rotatoria nell'intersezione tra Via Lamarmora e Via Malta
- Presenza di presidio socio-sanitario (A.F.T.)

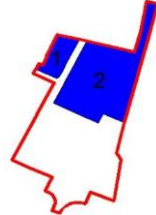
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse		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	20
	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	10	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		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	23.500
Slp assegnata	mq	3.023,40
Slp incrementabile	mq	3.976,60
SLP COMPLESSIVA	mq	7.000
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	8
Strumento attuativo		Piano attuativo

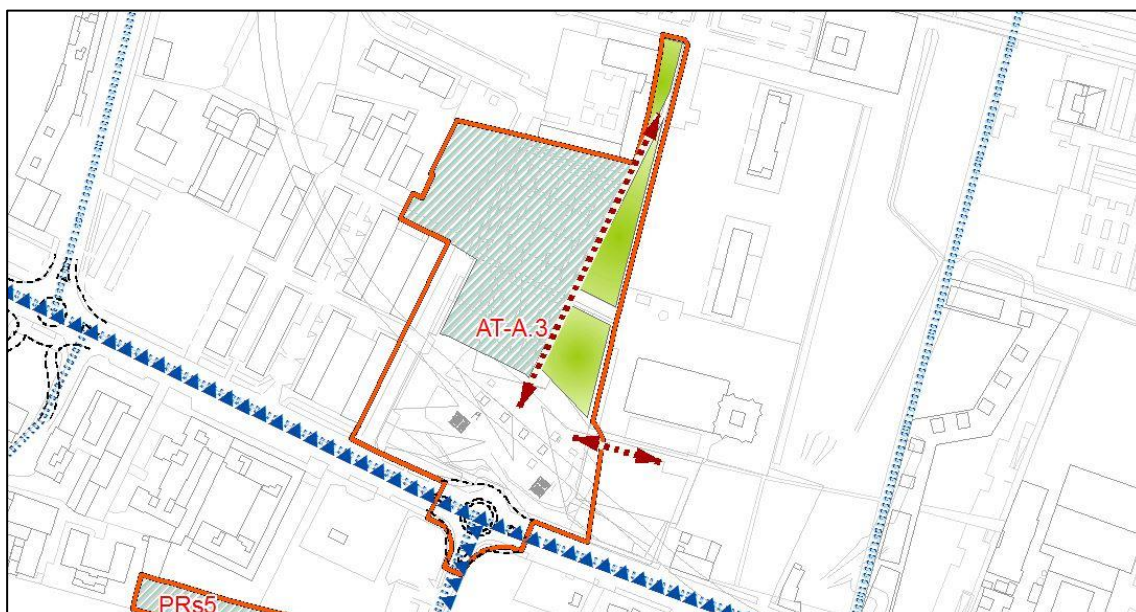
13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

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.3	1	1.500	0,30	450,00	3.023,40		7.000,00	3.976,60	12				
	2	8.578	0,30	2.573,40									

Per

la determinazione e corrispondenza 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 C|CLAB|LI

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