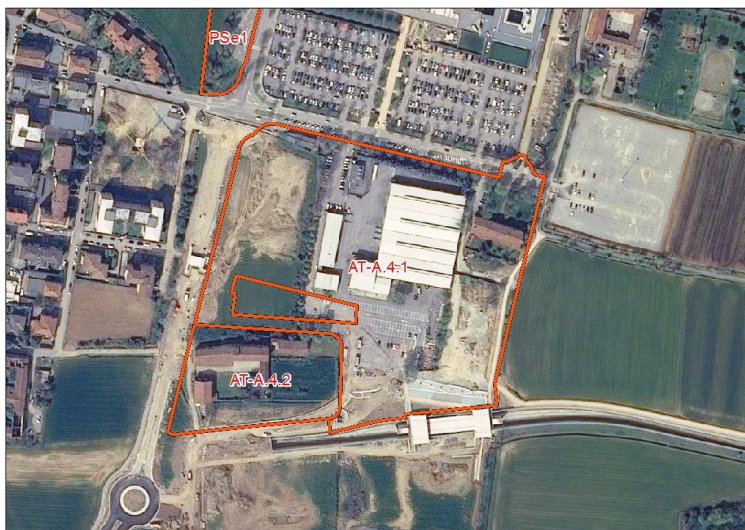


## 1. DATI LOCALIZZATIVI



## A.4.1 METROBUS POLIAMBULANZA

Via Bissolati e Via Morelli

Quadrante

EST

Quartiere

33

## 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.

## 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è prospiciente alla stazione metropolitana che emerge dalla trincea interrata.

A sud dei binari è collocato il parcheggio scambiatore.

Sull'area insistono fabbricati produttivi dismessi e un edificio rurale.

## 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito confina ad ovest con un quartiere residenziale di recente formazione, a nord con il plesso ospedaliero della Poliambulanza, a sud con la stazione della metropolitana ed il relativo parcheggio scambiatore, ad est con spazi agricoli.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore

- Tracciato stradale storico principale
- Edifici storici
- Sistema delle acque e relativi manufatti
- Macchie boscate

## 6. VINCOLI

|                        |                          |                  |
|------------------------|--------------------------|------------------|
| Sensibilità paesistica | 5-4                      |                  |
| 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
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud ed est-ovest
- Inserire i nuovi volumi nel rispetto degli edifici esistenti da conservare
- Potenziamento delle connessioni ambientali della rete ecologica
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo

## 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Accessibilità veicolare da Via Morelli e da Via Bissolati
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti ad eccezione dell'edificio di origine rurale, che è soggetto a restauro conservativo da eseguire secondo i criteri individuati nelle NTA, relativi ad analoga tipologia
- La Slp massima insediabile è al netto della superficie esistente da conservare
- Parte della SLP assegnata, fino a 7500 mq, potrà essere trasferita sul mappale 87 foglio 181, esterno all'ambito di trasformazione, in ampliamento alla struttura sanitaria ospedaliera esistente.
- Al mappale 157 foglio 210 non è riconosciuta alcuna capacità edificatoria. Lo stesso potrà tuttavia essere parte del progetto del nuovo insediamento, previa acquisizione dell'area e dismissione del pozzo.
- Nell'ipotesi di attività del pozzo, si dovrà procedere secondo la relativa normativa di tutela
- Garantire continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate in direzione nord-sud
- 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.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo i marginali stradali, mediante filare alberato.

## 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione del tratto di Via Bissolati prospiciente l'ambito di trasformazione
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzati)
- Realizzazione di parcheggi pubblici e adeguamento della viabilità di accesso all'area
- Bonifica di aree eventualmente inquinate
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale
- **Completamento del sottopasso sito tra le vie Tosetti e Morelli, al fine di garantire il collegamento ciclopedonale con la stazione metrobus Poliambulanza**

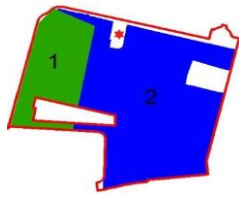
## 11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

| 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                 | 30   |
| 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                 | 30   |
|                                                                  |                                        |                            | Ri.b                |                   |      |
|                                                                  |                                        |                            | Ri.c                |                   |      |
| ATTIVITA' DIREZIONALI                                            |                                        |                            | T.a-T.b-T.c         | 0                 | 30   |
|                                                                  | Centri telefonia                       |                            | T.d                 |                   |      |
| RESIDENZA                                                        |                                        |                            | R.a                 | 0                 | 30   |
|                                                                  |                                        |                            | R.b                 | 0                 |      |
| SERVIZI                                                          | Servizi e attrezzature di uso pubblico |                            | A-C-H-I-O-S-U       | 68                | 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               |                   |      |

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | mq       | 42.046                                                                                                                                                                                                                |
| Slp assegnata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | mq       | 8.985                                                                                                                                                                                                                 |
| Slp incrementabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | mq       | 13.315                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SLP COMPLESSIVA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mq       | <b>22.300</b>                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SLP INCREMENTABILE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | mq       | <b>2.864 (*)</b>                                                                                                                                                                                                      |
| (*) Con riferimento ai contenuti del Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n.90 del 26.10.2018 e previa modifica della relativa Convenzione urbanistica, nel sub-ambito localizzato a sud di via Bissolati (ambito sud), per il quale è prevista la destinazione prevalentemente residenziale, la SLP di progetto può essere incrementata da 7.136 mq fino ad un massimo di 10.000 mq, in caso di TOTALE DESTINAZIONE DEL SUB-AMBITO PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO, ammessi nella tabella. |          |                                                                                                                                                                                                                       |
| Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | n° piani | L'altezza degli edifici verrà 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          | <b>Piano attuativo</b>                                                                                                                                                                                                |

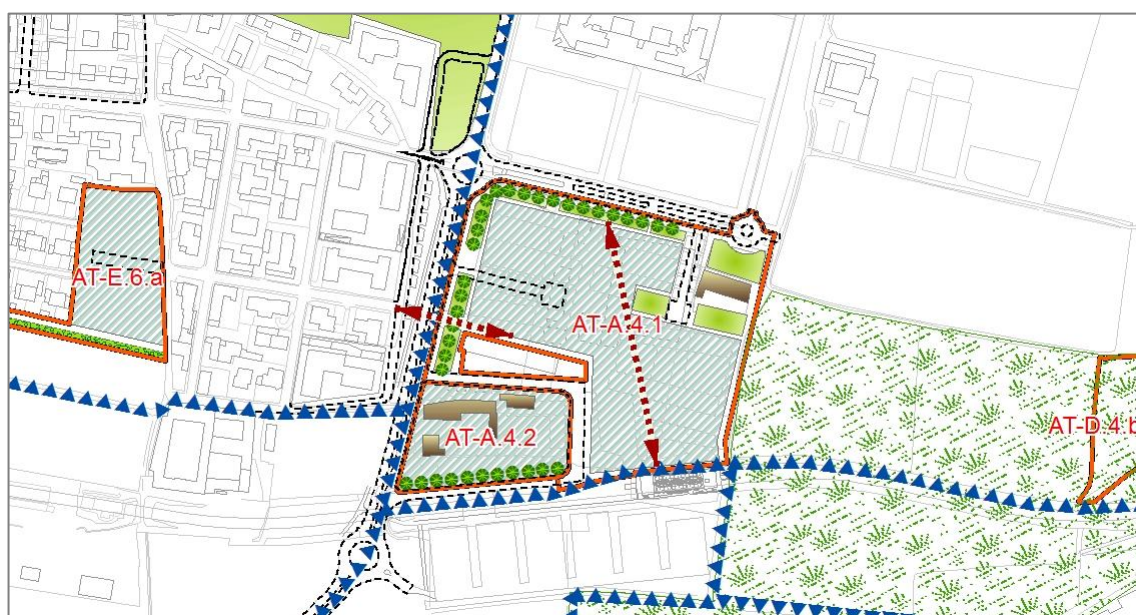
### 13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

| 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                                                                  |      |     |     |
|-------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|
|       |                                                     | m <sup>2</sup>                       | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>      | m <sup>2</sup>                | m <sup>2</sup>                             |                                                                      | MQ                                   | m <sup>2</sup>                    |                     | 0,01                                                                                | 0,05 | 0,3 | 0,4 |
| A.4.1 | 1                                                   | 9.330                                | 0,05                                | 466,50                        | 8.985,00                                   | Al mapp. 157-Foglio 210<br>(*) non è attribuita alcuna edificabilità | 22.300,00                            | 13.315,00                         | 11/1                |  |      |     |     |
|       | 2                                                   | 28.395                               | 0,30                                | 8.518,50                      |                                            |                                                                      |                                      |                                   |                     |                                                                                     |      |     |     |

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

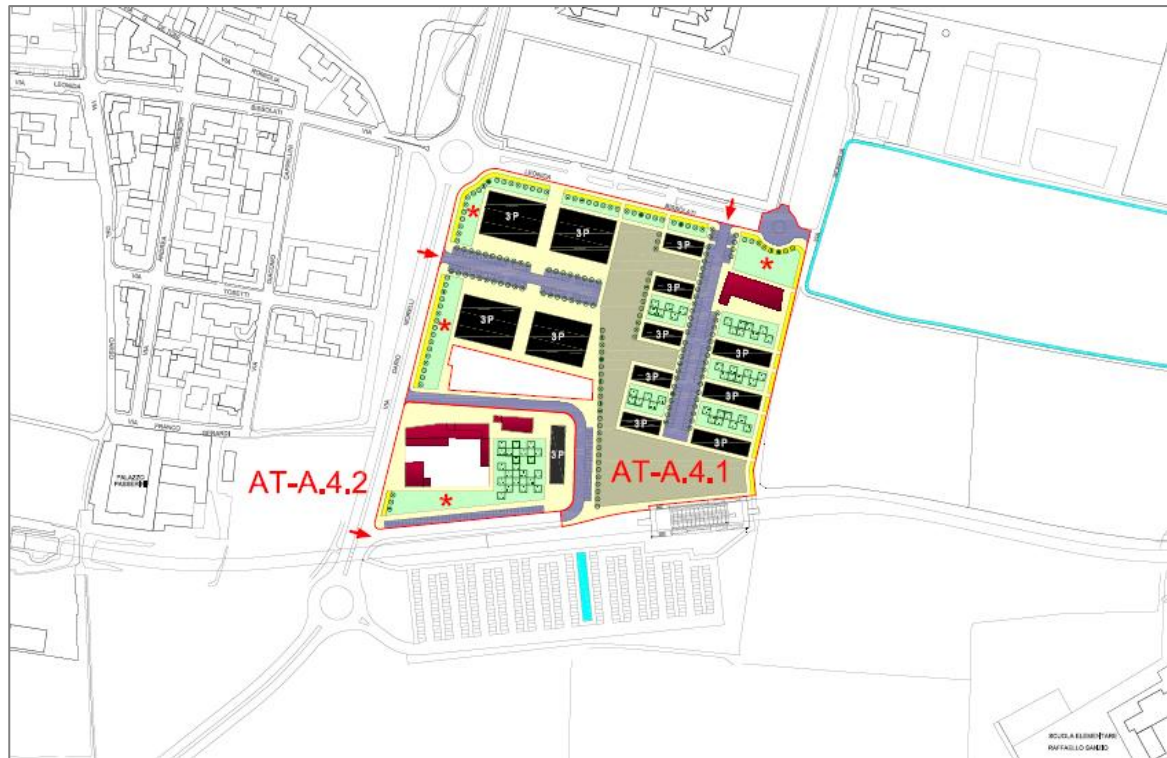
##### SISTEMA AMBIENTALE

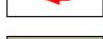
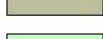
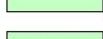
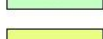
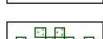
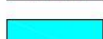
-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

##### 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
-  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