

1. DATI LOCALIZZATIVI



A.5 METROBUS S.EUFEMIA BUFFALORA

Via A. Chiappa

Quadrante

EST

Quartiere

13

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.
- 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.
- 05.05 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'ambito non è edificato ed è occupato da strade, aree a parcheggio e aree di risulta
Sull'ambito si attesta la stazione metropolitana di S.Eufemia Buffalora con relativo viadotto
L'ambito assume un ruolo strategico nelle funzioni di scambio tra il trasporto pubblico e privato

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le condizioni tipologiche al contorno sono costituite da aree artigianali con presenza d'edifici a grande scala.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari alberati
- Reticolo idrico minore
- Tracciato stradale storico principale
- Sentieri di valenza paesistica

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5 – 4 - 3	
Fattibilità geologica	1a - 3d – 4f	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Difesa del Suolo	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

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
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici
- Organizzare le funzioni del parcheggio garantendo continuità agli spazi pubblici a terra
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Perseguire il miglioramento della permeabilità del suolo

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La concentrazione volumetrica è da attuarsi sul lotto A.5.a
- **In considerazione delle criticità dell'ambito, l'eventuale insediamento della funzione Residenziale (R.b) dovrà essere attentamente valutata in fase di progettazione, riservando alla stessa i piani più alti dell'edificazione.**
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici e delle fasce di salvaguardia degli elettrodotti
- Non è ammesso recintare gli spazi aperti a terra
- Determinare continuità spaziale e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate
- Il lotto A.5.b non è interessato da edificazione
- Adeguamento e completamento del parcheggio esistente, funzionale alla fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Per il progetto di suolo si faccia riferimento alle sistemazioni previste nelle "linee guida" per le opere complementari del metrobus e relative all'area d'intervento
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

NOTE: . In caso di utilizzo della slp incrementabile, la stessa dovrà essere reperita entro i diritti edificatori attribuiti all'A.R. n°3 (5.000 mq) normata dall'art. 88 delle NTA. Tale slp non è soggetta alla determinazione di Q.A.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Realizzazione di parcheggio per la fermata e sosta dei mezzi di trasporto pubblico extraurbano
- Realizzazione di spazi pubblici aperti di relazione (piazze e verde attrezzato)
- Realizzazione di percorsi ciclo pedonali
- **Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.**

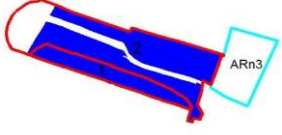
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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	20
			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	70
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	0	25
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-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		

12. PARAMETRI URBANISTICI

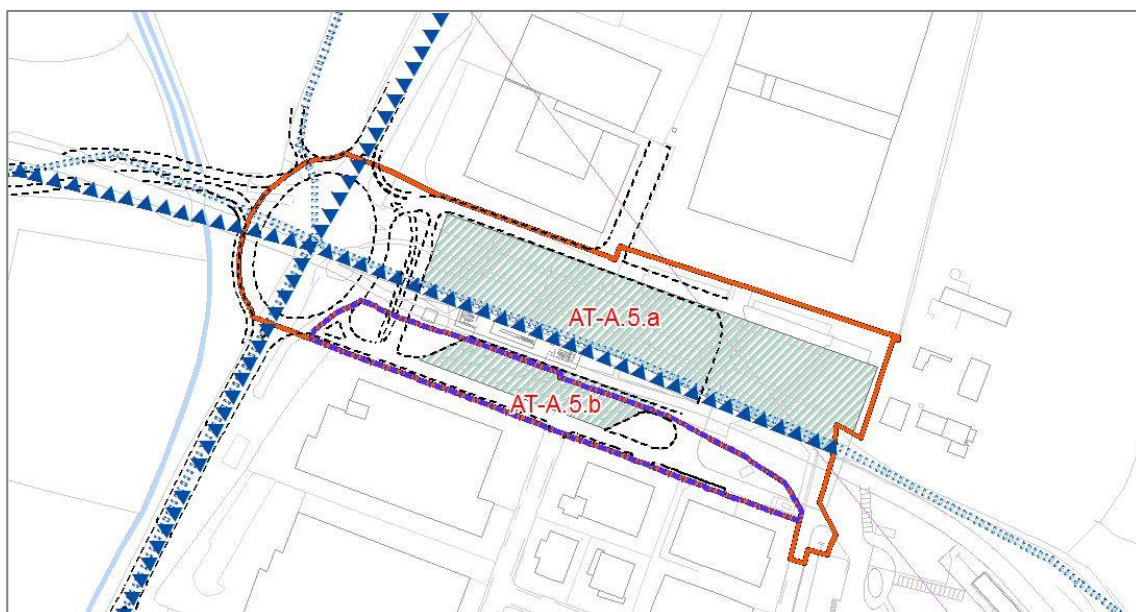
Superficie territoriale	mq	33.364
Slp assegnata	mq	7.500
Slp incrementabile	mq	5.000
SLP COMPLESSIVA	mq	12.500
In caso di utilizzo della Slp incrementabile, la stessa dovrà essere reperita entro i diritti edificatori attribuiti all'A.R. n°3 (5.000 mq), non soggetti alla determinazione di Q.A.		
Altezza 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		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.5	1	5.925	0,30	1.777,50	12.500,00	La slp attribuita all'Area di Rigenerazione n.3 e che potrebbe essere collocata sull'ambito, non è da assoggettare al pagamento della Q.A.	12.500,00	0,00	18				
	2	19.078	0,30	5.723,40									
	slp da A.R.3			5.000,00									

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

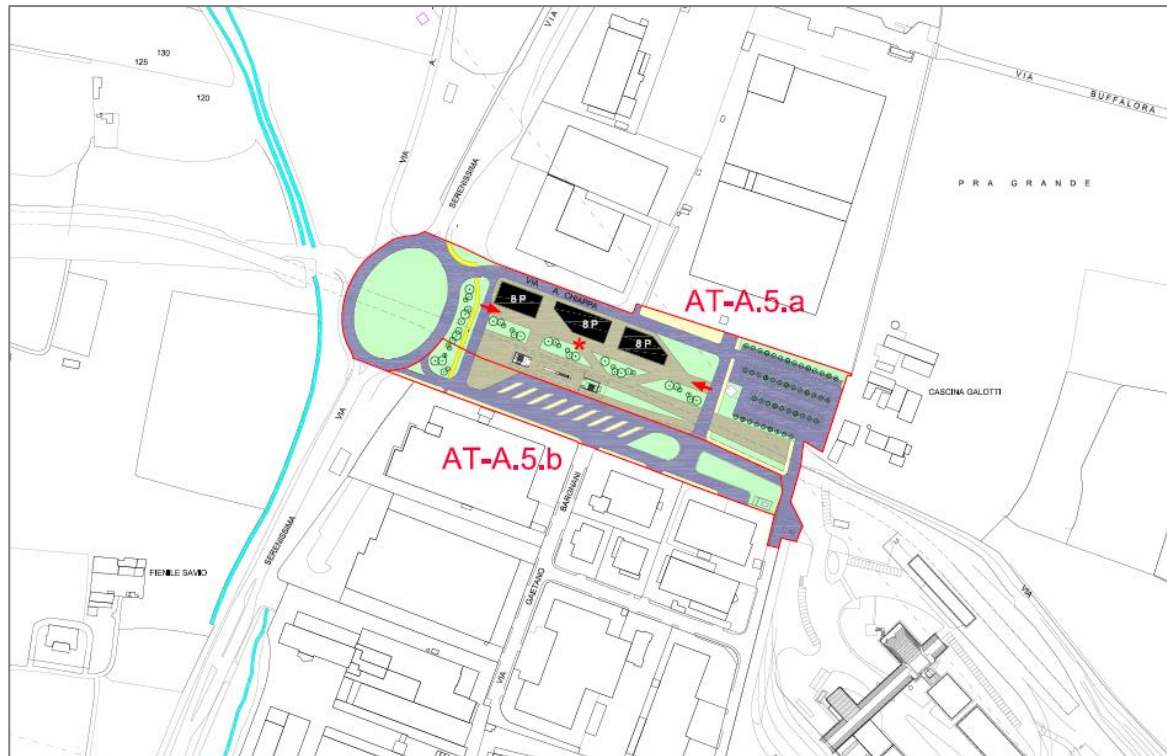
SISTEMA AMBIENTALE

-  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**