

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.5 VALLE DI MOMPIANO - MATERNINI	
Via Maternini	
Quadrante	NORD
Quartiere	11

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.
Compensazione ambientale preventiva.
- 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.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.07 DIVERSIFICARE L'OFFERTA INSEDIATIVA RESIDENZIALE
Offrire una gamma articolata di tipologie edilizie per qualità, per destinatari, per fascia di prezzo, per tipologia d'uso con particolare attenzione a forme innovative di gestione unitaria o centralizzata in grado di caratterizzare l'attività dell'abitare come "servizio".
- 02.09 GARANTIRE COERENZA TIPOLOGICA NELL'EDIFICAZIONE
Previsione di tipologie edilizie compatibili con le destinazioni previste, con la morfologia al contorno.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito corrisponde ad un sito produttivo attivo.

L'area è collocata nella Valle di Mompiano, l'edificazione esistente, caratterizzata da manufatti industriali a grande scala, è in netta discrepanza con l'elevato valore degli elementi paesaggistici e morfologici del contesto.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto da un ambiente pedecollinare di valore paesaggistico.

L'area confina, a sud, con nuclei storici fronteggianti la Via Maternini, a nord ed est da spazi aperti agricoli, ad ovest da un'edilizia rada di recente formazione.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Tracciato stradale storico principale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a - 3b	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Tutela 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

- Riquilibrare l'ambito con un intervento coerente con il valore del contesto paesaggistico.
- Realizzare un'ampia fascia arborata a nord dell'ambito.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti.
- **Le parti, in sede di Piano attuativo, potranno convenire sull'opportunità di mantenimento e cessione dell'edificio indicato come "da riconvertire funzionalmente" e sua destinazione a Servizio pubblico.**
- Sviluppo di un progetto architettonico coerente con il valore storico e paesaggistico del contesto.
- Realizzazione, a nord dell'intervento, di una fascia arborata di inserimento paesaggistico.
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da Via Maternini.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Possibile cessione e/o asservimento d'edificio e pertinenza con vincolo di destinazione a Servizio pubblico.**
- Realizzazione di opere di adeguamento della viabilità.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

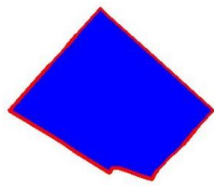
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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		
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c	0	20
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	20
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	10
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a	0	100
			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	
	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	7.158
Slp assegnata	mq	2.147,40
Slp incrementabile	mq	0
SLP COMPLESSIVA	mq	2.147,40
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	3 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 indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice 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
C.5		7.158	0,30	2.147,40	2.147,40		2.147,40	0,00	7				

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

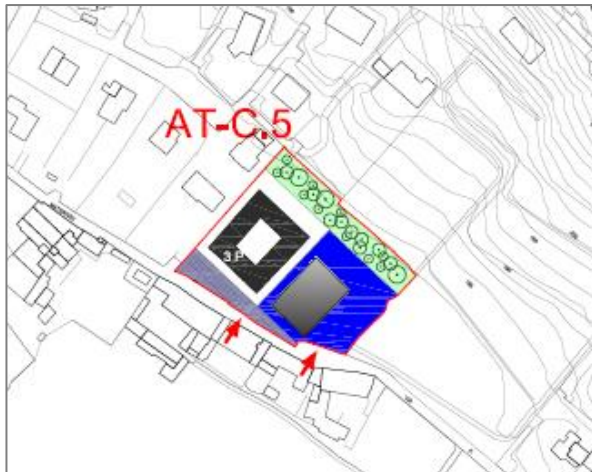
SISTEMA AMBIENTALE

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

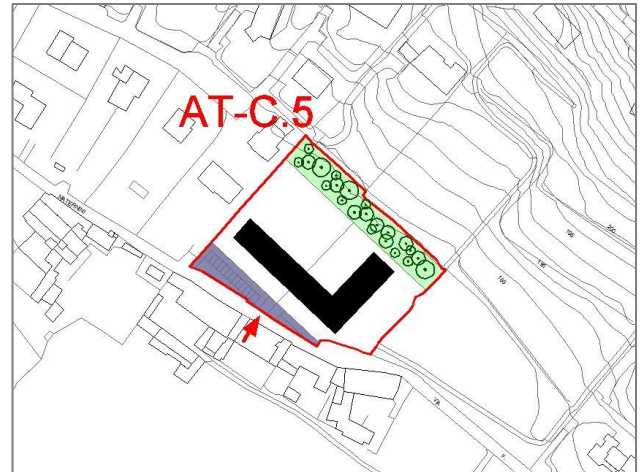
FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

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

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



Ipotesi di destinazione edificio esistente a servizio



Ipotesi di trasformazione totale

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