

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.8 EDITRICE LA SCUOLA	
Via Cadorna, V.le Duca d'Aosta	
Quadrante	CENTRO
Quartiere	14

IL CONTENUTO DELLA PRESENTE SCHEDA E' STATO VALUTATO, AI FINI DELLA PROCEDURA DI VAS, QUALE PROGETTO SPECIALE DEL PIANO DELLE REGOLE, CON CODICE PRc4. IL SUO INSERIMENTO TRA LE PREVISIONI DEL DDP NON HA DETERMINATO VARIAZIONE DEI CONTENUTI VALUTATI AI FINI DELLA VAS.

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 02.02 POTENZIARE LA VOCAZIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO STORICO FAVORENDO UN RECUPERO DEL SUO PESO INSEDIATIVO
Aumentare la dotazione di specifici servizi per la residenza.
Introdurre dispositivi che favoriscono la sosta dei residenti rispetto ad altri frequentatori.
Recupero e ridefinizione delle funzioni dei grandi edifici unitari dismessi.
- 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.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni.
- 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.
- 05.09 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 corrisponde al sedime dell'Editrice La Scuola, che ha trasferito l'attività. Pertanto il complesso è inutilizzato, pur collocandosi in una posizione strategica di accesso alla cintura della città storica.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il comparto confina a sud con il tracciato ferroviario della linea Milano-Venezia ed è collocato al margine sud/est delle mura venete. L'intorno è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali a quattro/cinque piani, con l'eccezione di un edificio di recente costruzione, collocato poco più ad est, di quindici piani.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici.
- Tracciato ferroviario

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	2	
Fattibilità geologica	3d	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Amministrativi – Vincoli Difesa 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

- Sviluppo di un progetto di elevata qualità, che faccia emergere la capacità attrattiva delle funzioni insediabili, in sinergia con un'ampia dotazione di spazi aperti di uso pubblico da includere nella trasformazione, e una qualità morfo-tipologica delle nuove architetture, adeguata al contesto di elevato valore storico-testimoniale e paesaggistico.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Nello sviluppo progettuale particolare attenzione deve essere posta alla valutazione di mantenimento e riconversione funzionale degli edifici evidenziati nel layout prescrittivo.
- Si prescrive un impianto morfologico che restituisca un completamento a cortina tra via Cadorna e Via Duca d'Aosta, nonché il rispetto delle altezze al contorno.
- Le nuove edificazioni sulla cortina stradale dovranno comunque garantire ampia accessibilità agli spazi centrali, entro cui individuare la migliore dislocazione di spazi pubblici verdi e pavimentati.
- Il progetto di suolo dovrà ricercare la massima permeabilità possibile, funzionale anche all'introduzione di specie arboree e arbustive di inserimento paesaggistico in ambito urbano.
- La slp riconosciuta è da ritenersi comprensiva dell'eventuale slp esistente che verrà preservata.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- **In alternativa al complesso delle previsioni di trasformazione contenute nella presente scheda, sarà possibile il mantenimento delle strutture esistenti, con possibilità di ristrutturazione e frazionamento dei fabbricati, attuando le opere di urbanizzazioni richieste dalla tipologia dell'intervento. In tal caso le destinazioni ammesse sono riferibili sia alle funzioni esistenti sia alle funzioni che risultano ammesse sull'ambito dalla scheda nel paragrafo 11.**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione/asservimento all'uso pubblico di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Bonifica di aree eventualmente inquinate.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

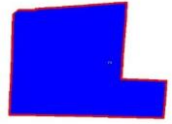
Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min. (*)	max. (*)
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	50
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	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		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c		
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	10	30
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Servizi mobilità	Distr. Carburante		
		Intermodale		
	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

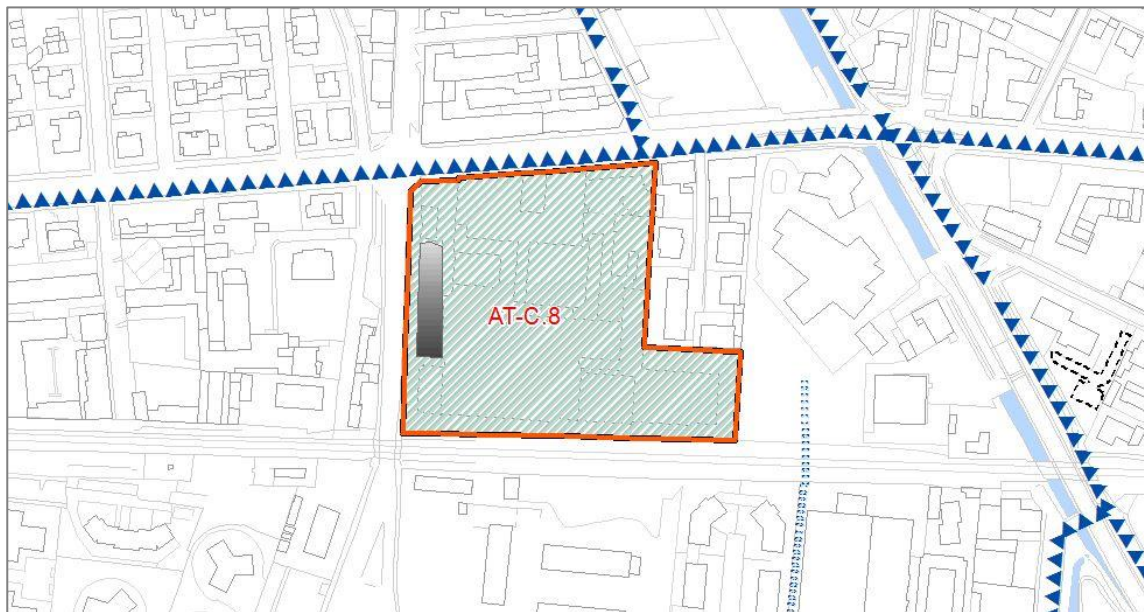
Superficie territoriale	mq	19.756
Slp assegnata	mq	5.926,80 (compreso l'esistente eventualmente conservato)
Slp incrementabile	mq	5.926,80
SLP COMPLESSIVA	mq	11.853,60 (compreso l'esistente eventualmente conservato)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà 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		
C.8		19.756	0,30	5.926,80	5.926,80		11.853,60	5.926,80	6/1	

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

-  **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