

1. DATI LOCALIZZATIVI



D.4 PARCO S. POLO – VIA ROMIGLIA

Via Romiglia – Via Brunelleschi

Quadrante	EST
Quartiere	19

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riqualficazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO
Individuazione di nuovi PLIS (Parco S. Polo cave).
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
TUTELA DEL PAESAGGIO AGRICOLO ESISTENTE
Conservazione del territorio agricolo nella sua integrità, ricercando e favorendo azioni capaci di conservare in efficienza anche porzioni ridotte di territorio agricolo in prossimità dei tessuti consolidati mediante forme di incentivo, di promozione, di valorizzazione delle attività agricole periurbane.
- 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.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di trasformazione è costituito: **da una porzione di appezzamento agricolo (D.4) principalmente destinato alla trasformazione, da una fascia di terreno adiacente a strada vicinale (D.4.a) destinata alla realizzazione di collegamento ciclopeditonale, da un appezzamento agricolo a nord della stazione Metrobus San Polo Parco (D.4.b) destinato ad implementare le aree di fruibilità pubblica e da un edificio storico rurale e relative pertinenze (D.4.c) con possibilità di ampliamento.**

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area pianeggiante confinante a Nord con l'edificato del quartiere residenziale di San Polo, a sud con aree agricole.

L'ambito è nelle vicinanze della stazione della metropolitana di San Polo Parco.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Filari d'alberi
- Reticolo idrico minore
- Aree agricole di valenza paesistica
- Sentieri e visuali

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5-4	
Fattibilità geologica	3e ²	
Pericolosità sismica	Z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Difesa del Suolo-Vincoli Amministrativi	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

- Realizzare un'edificazione discontinua al fine di introdurre una permeabilità visiva in direzione nord-sud.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- La potenzialità edificatoria complessiva è di mq 3.164,65 da realizzare sull'unità AT-D.4, salvo quanto specificato al punto successivo.
- Una quota parte di tale slp potrà essere utilizzata all'interno dell'edificio storico rurale e relative pertinenze, individuato come AT D.4.c. Per detto edificio, la Slp complessiva utilizzabile non potrà comunque essere maggiore di 1.000 mq, di cui il 20% massimo per interventi di nuova edificazione entro l'AT-D.4.c. Gli interventi nell'AT-D.4.c relativi al recupero dell'edificio esistente, esclusa quindi la quota destinata a nuova costruzione, potranno non essere compresi nel piano attuativo e potranno essere attuati con autonomo permesso di costruire. La slp, utilizzata per gli interventi edilizi entro il perimetro dell'AT-D.4.c, non sarà soggetta alla corresponsione della qualità aggiuntiva.
- Il sedime destinato alla trasformazione, entro il lotto AT D.4, risulta di circa 6.300 mq ed è ricavato per sottrazione di un'area ad est del lotto, di circa 1.300 mq, da cedere come area pubblica e di un'area di circa 700 mq ad ovest del lotto, da cedere per la realizzazione del collegamento ciclopeditonale con la stazione del metrobus San Polo.
- La cessione delle aree descritte al punto precedente e incluse nell'unità D.4, nonché dell'area corrispondente all'unità D.4.a e di quella corrispondente all'unità D.4.b, sono a totale assolvimento degli standar dovuti dall'attuazione della trasformazione.
- Mitigazione e delimitazione del sedime edificabile con filari alberati.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Prescrizioni particolari per l'unità AT-D.4:**
 - L'attuazione della previsione è subordinata alla progettazione e realizzazione di interventi locali di messa in sicurezza dell'area in oggetto e di quella edificata in adiacenza a monte nei confronti di eventi di esondazione da parte del T. Garza. Tali interventi dovranno determinare una rivalutazione delle condizioni di pericolosità idraulica con necessaria modifica della carta di fattibilità geologica e della relativa normativa. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al collaudo delle opere la cui realizzazione non deve peggiorare la situazione a valle.
 - In esito al procedimento di definizione degli interventi di messa in sicurezza di cui al precedente punto, il sedime destinato alla trasformazione potrà essere parzialmente rimodulato, a parità di sedime trasformabile e a bilancio ecologico del suolo non superiore a 0, e comunque in misura strettamente necessaria a garantire la realizzazione delle sopracitate misure di messa in sicurezza.
 - Gli interventi di messa in sicurezza nei confronti di eventi di esondazione del T. Garza potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e della dotazione di qualità aggiuntiva.
 - In ragione delle condizioni di rischio presenti sulle aree edificate a monte dell'intervento e dell'interesse pubblico discendente dalla messa in sicurezza delle medesime aree, l'intervento non è assoggettato alla programmazione triennale di cui all'art. 48 delle NTA del PGT.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di aree per pista ciclopeditonale di collegamento con la Stazione Metrobus S. Polo Parco e per l'implementazione delle aree verdi di fruibilità pubblica. Eventuale cessione di aree per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza nei confronti degli eventi di esondazione del T. Garza.
- **L'Amministrazione comunale si riserva, in sede di P.A. di individuare ulteriori possibili aree da acquisire, utili per la strutturazione delle connessioni e delle aree di fruizione del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.**
- **Transito ciclopeditonale tra via Romiglia e via Cellini. Le aree necessarie, già di proprietà dei lottizzanti, dovranno essere cedute nell'ambito della convenzione, mentre le restanti saranno acquisite dall'A.C. L'opera dovrà essere eseguita nell'ambito della convenzione utilizzando parte della qualità aggiuntiva e/o gli oneri di urbanizzazione.**

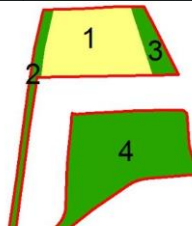
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	25
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	10
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	25
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	75	100
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	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		
	Distr. Carburante	M6		
	Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

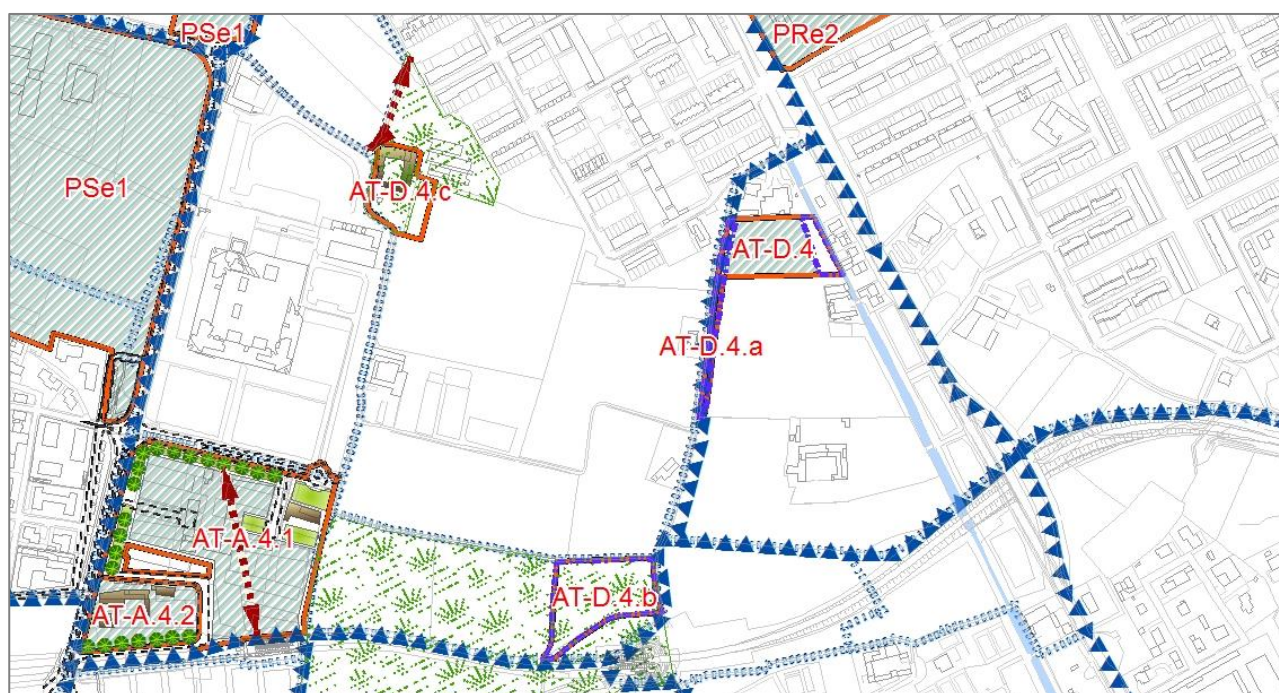
Superficie territoriale	mq	-
Slp assegnata	mq	696,00
Slp incrementabile	mq	2.468,65
SLP COMPLESSIVA	mq	3.164,65 (esclusa la slp, esistente e autorizzata, dell'edificio rurale storico)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici sarà definita in sede di proposta di Piano 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
D.4	1	6.300	0,01	63,00	696,00		3.164,65	2.468,65	14				
	2	1.760	0,05	88,00									
	3	1.300	0,05	65,00									
	4	9.600	0,05	480,00									

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

- 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