

1. DATI LOCALIZZATIVI



E.2 RONCHETTINO	
Via San Rocchino	
Quadrante	NORD
Quartiere	30

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 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.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 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.
- 03.01 VALORIZZARE, RIQUALIFICARE, RENDERE PIÙ ATTRATTIVI I SERVIZI ESISTENTI
Rendere più attrattivi i servizi esistenti, migliorarne fruibilità e qualità.
- 03.02 COMPLETARE, RAZIONALIZZARE, RICONVERTIRE I SERVIZI ESISTENTI
Ampliare strutture a servizio, riconvertire servizi in altri servizi
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 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).
- 05.07 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.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa la sede e le pertinenze di un presidio degli Spedali Civili denominato Ospedale dei Bambini. Lo spostamento di molte funzioni entro il complesso degli Spedali Civili ha comportato un parziale svuotamento del servizio.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato in un'area collinare prospiciente la Via San Rocchino. L'intorno è costituito da isolati residenziali di recente formazione aventi altezze prevalenti di 2 piani.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Colture legnose (oliveti, frutteti e vigneti)
- Tracciati storici
- Sentieri

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	
Fattibilità geologica	1a – 3a	
Pericolosità sismica	Z4b	
Altri vincoli	Vincoli Tutela 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

Il progetto sull'ambito prevede una duplice possibilità:

- A. Consolidare i servizi esistenti.
 - Riqualificare la struttura esistente.
 - Adeguare l'accessibilità all'area.
- B. Demolire gli edifici esistenti.
 - Attuare un'edificazione a bassa compromissione del suolo.
 - Adattare l'edificazione all'orografia del sito.
 - Adeguare l'accessibilità all'area.
 - Riqualificare il sistema ambientale prospiciente la Via S. Rocchino.
 - Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- A. Mantenimento delle volumetrie esistenti.
 - Possibilità di procedere con la manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia dei fabbricati
 - Possibilità di incrementare del 10% la SIp esistente.
 - Vincolo di mantenimento della destinazione a servizio.
 - Attuazione delle opere di urbanizzazione richieste.
 - **Non è prevista la cessione dell'area prospiciente Via San Rocchino, bensì la permanenza del parcheggio.**
- B. Demolizione dei fabbricati esistenti, non è ammessa la ristrutturazione edilizia.
 - Realizzazione di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente residenziale.
 - Data la notevole sensibilità dell'ambito (relativamente alla tutela ai sensi dell'art. 136, parte III del D. Lgs 42/04), si prescrive l'obbligo di attuare un'edificazione nel rispetto del carattere d'insediamento esistente, compresi i caratteri compositivi del sistema costruito, le altezze dei fabbricati, i caratteri tipologici, nonché il rapporto con il verde.
 - Attuazione delle opere di urbanizzazione richieste.
 - Accessibilità carraia all'ambito dalla Strada Vicinale del Goletto.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area verde **(solo relativa allo scenario B)**.
- Potenziamento dell'offerta dei servizi.

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		
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		**0	**30
	Centri telefonia			T.d		
RESIDENZA				R.a	**70	**100
				R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico			A-C-I-O-S-U	*100	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		

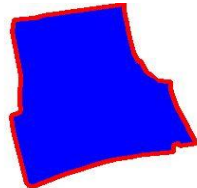
*Le funzioni ammesse sono riferite alla soluzione A) con mantenimento e ristrutturazione delle strutture esistenti. In tal caso la slp ammessa è quella esistente

** La funzioni ammesse sono riferite alla soluzione B) con demolizione e ricostruzione secondo schema di progetto

12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	16.157	Slp prevista relativamente all'ipotesi B) di cui ai punti 8 e 9
Slp assegnata	mq	4.847,10	
Slp incrementabile	mq	1.614,90	
SLP COMPLESSIVA	mq	6.462,00	
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* (valido solo nell'ipotesi B)

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		
E.2		16.157	0,30	4.847,10	4.847,10		6.462,00	1.614,90	7	

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

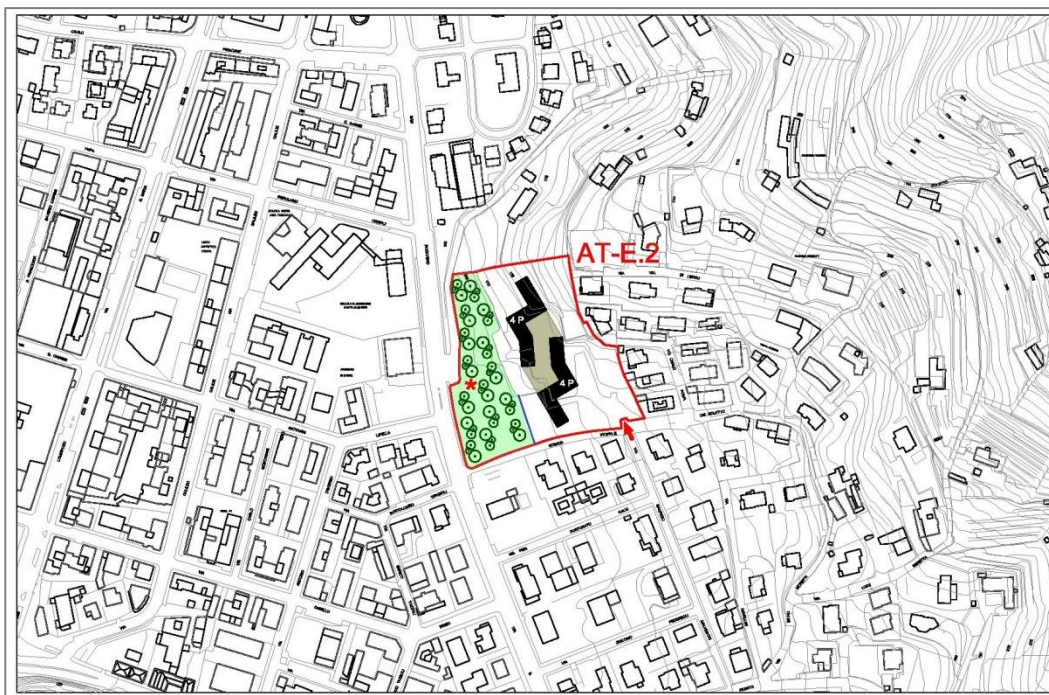
SISTEMA AMBIENTALE

-  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

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