

1. DATI LOCALIZZATIVI



E.4 PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA – VIA FUSERA

Via Fusera

Quadrante	EST
Quartiere	13

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.08 STRUTTURARE IL PLIS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO
Individuazione di nuovi PLIS.
Salvaguardia, tutela, miglioramento della fruibilità e della capacità attrattiva (colline, fiumi, grandi parchi, cave).
- 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.
- 03.03 AUMENTARE E DIVERSIFICARE L'OFFERTA DI SERVIZI
Aggiungere servizi nuovi e più attrattivi.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria
- 04.06 INCREMENTARE LE CONNESSIONI CICLO PEDONALI
Implementare la rete della mobilità lenta e degli utenti deboli della strada.
- 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).
- 05.09 EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA DI RACCOLTA DEI RIFIUTI
Obbligo di dotazione di spazi destinati ad accogliere RSU.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area s'inserisce nell'ambito del Parco delle Cave di Buffalora.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è collocato al confine sud del territorio comunale e confina con altre cave e con il territorio agricolo di pianura.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Aree agricole di valenza paesistica
- Cascine rurali
- Sentieri e visuali

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1 a – 3a – 4a	
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

- Oltre alla possibilità di realizzare servizi sportivi edificati nella misura indicata nella tabella delle destinazioni d'uso della presente scheda, è consentita la realizzazione di strutture sportive scoperte.
- L'Amministrazione Comunale potrà valutare la realizzazione di modeste attrezzature per servizi o attività ricettive, anche fuori dai sedimi edificabili previsti, ma entro il limite della slp assegnata e a parità di aree in cessione.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità su Via Fusera.
- Potenziamento della rete ciclabile.
- Obbligo di cessione di sponde, specchio d'acqua e di porzioni di aree, finalizzata alla fruibilità pubblica del Parco delle Cave di Buffalora e San Polo.
- **In sede di Piano Attuativo sarà sviluppato il recupero ambientale delle sponde, sia in cessione che private, con l'obiettivo di assicurare una fruibilità pubblica dello specchio d'acqua e delle relative sponde, ancorché di proprietà privata.**
- Obbligo d'indagine ambientale ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- **Cessione delle aree collocate ad est dell'ambito. Non è prevista la cessione di specchi d'acqua.**
- Realizzazione di viabilità funzionale al comparto.
- Realizzazione di tratto d'itinerario di fruizione paesistica

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

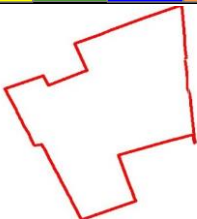
Funzioni escluse		Funzioni ammesse	Cod. funzione	min. (*)	max. (*)
			v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE			A.a		
			A.b-A.c-A.e		
			A.d		
			A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO			I.a		
			I.b		
			I.c		
			I.d		
			I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO					
			As.b		
			As.c		
			As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI			Im.a-Im.b-Im.c		
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	0	10
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-I-O-S-U	0	10
	Servizi per lo sport e il tempo libero		G	80	100
	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		

(*) 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	294.314
Slp assegnata	mq	2.000
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	2.000
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
E.4				0,00	2.000,00	Esonero dall'applicazione degli indici di base	2.000,00	0,00	14				

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