

1. DATI LOCALIZZATIVI



E.5 COSTALUNGA – VIA LAZZARETTO	
Via Lazzaretto	
Quadrante	NORD
Quartiere	29

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
- 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.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 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 non è edificato ed è trattato allo stato naturale.

Sull'area sono presenti numerosi alberi e una porzione del lotto costituisce l'angolo sud-ovest di un comparto edificato.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

L'ambito è intercluso in un quartiere residenziale caratterizzato da un edificato di recente formazione avente tipologie mono-famigliari con altezza prevalente di 2 piani.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Reticolo idrico minore
- Filari alberati
- Macchie boscate
- Bosco ai sensi di legge
- Tracciato stradale storico principale
- Zone pedecollinari agricole e naturali

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	3b - 3f2 – 3g1 - 2	
Pericolosità sismica	Z4a -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

- Definire il margine sud del comparto residenziale esistente.
- Introdurre tipologie edilizie coerenti con l'intorno formante il quartiere.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Realizzare nuovi spazi verdi e pavimentati pubblici.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Edificare entro il sedime indicato nel layout.
- Adottare tipologie volumetriche conformi al paesaggio circostante.
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene da Via Lazzaretto.
- Obbligo di cessione delle aree prima dell'inizio dell'attività edilizia.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Cessione di area verde per realizzazione di parco pubblico di quartiere.

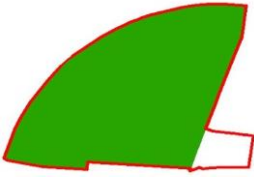
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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	10
			Ri.b			
			Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a	T.b-T.c	0	20	
	Centri telefonia	T.d				
RESIDENZA			R.a		70	100
			R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-I-O-S-U		0	10
	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	16.397	
Slp assegnata	mq	765,35	
Slp insediabile	mq	525,00	
SLP COMPLESSIVA	mq	525,00 (sull'ambito)	240,35 (da trasferire altrove)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	2	
Strumento attuativo		Permesso di Costruire convenzionato	

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.5		15.307	0,05	765,35	765,35		525,00	-240,35	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

-  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

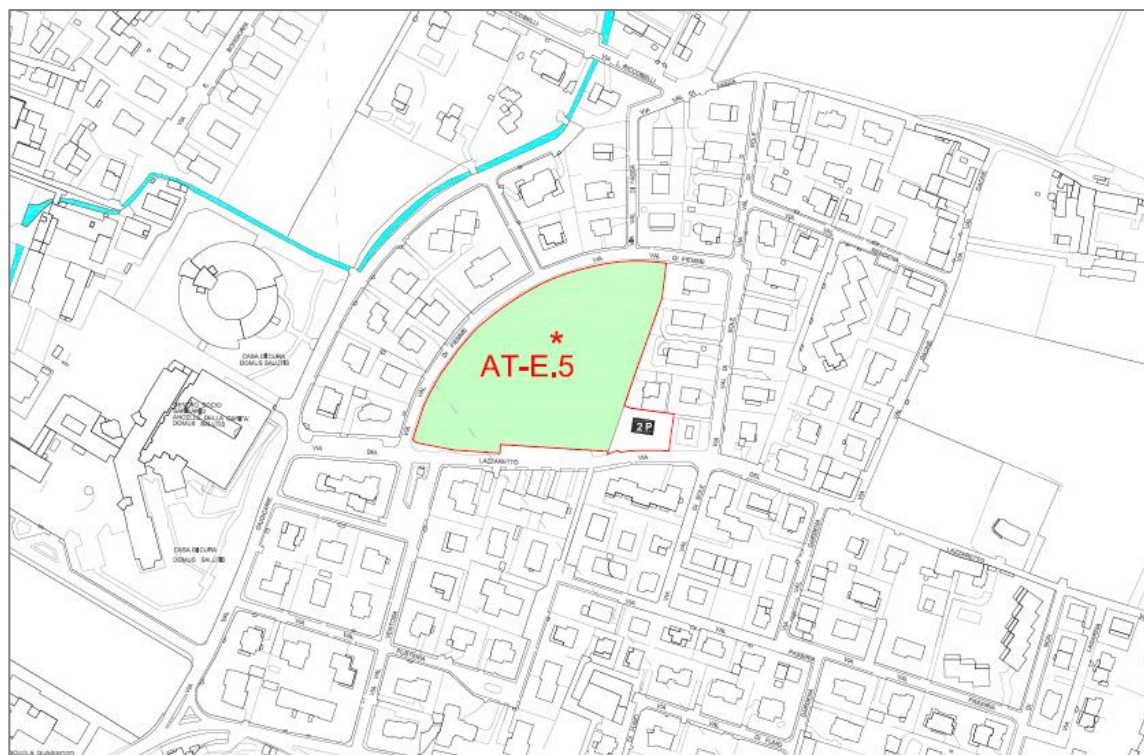
SISTEMA AMBIENTALE

-  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**