

ARU 7



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra l'asse ferroviario a nord, il torrente Lura ad ovest, edifici industriali a sud e via Morandi a est.

Appartiene all'ambito prevalentemente industriale.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 32.600 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del Torrente Lura. L'area fa parte dell'ambito prevalentemente industriale, sviluppatosi fino agli anni settanta, poi ridimensionato e ricollocato. Questo processo ha causato la creazione di aree dismesse all'interno del tessuto urbano. Il tracciato ferroviario principale è una cesura che impedisce una fruizione agevole dell'area, sia per i collegamenti interni all'ambito, che per quelli con il tessuto urbano centrale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 7

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 7	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	32.600 mq
Indice territoriale massimo sub-ambito 1 (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Indice territoriale massimo sub-ambito 2 (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	70% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Residenza, grande struttura di vendita

OBIETTIVI

- recupero ambientale delle sponde fluviali e dell'alveo
- acquisire a favore del patrimonio pubblico le aree libere da edificazione e indeificabili del sub-ambito 1 trasferendo le volumetrie sull'area edificabile del sub-ambito 2
- consentire il parziale mantenimento delle attività esistenti
- realizzare, all'interno dell'ambito di appartenenza, di funzioni produttive o servizi sovra comunali, purché compatibili con il contesto
- partecipare ed una riqualificazione urbana diffusa rispetto al comparto più esterno: riqualificazione e messa in sicurezza dei percorsi di mobilità lenta, riqualificazione paesaggistica delle aree verdi o a standard
- partecipare alla riqualificazione paesaggistica nel contesto del progetto di valorizzazione del torrente Lura
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico

PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.