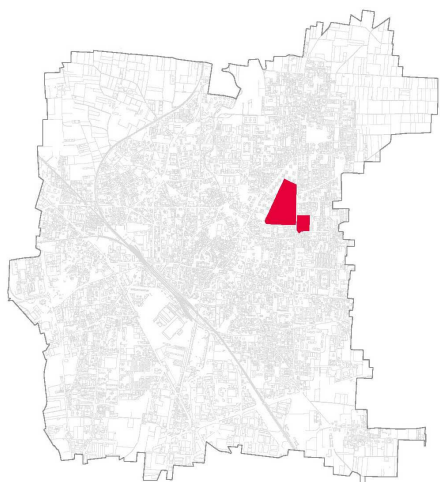


ATUa 2 | Ex Cotonificio Cantoni



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata a Nord da via Don Antonio Stoppani, ad est da via Cesare Miola, a Ovest da via Giuseppe Frua ed a Sud da via San Silvio Marzorati.

DESCRIZIONE

La superficie complessiva, compresa l'area del depuratore all'incrocio tra via Miola e via Bergamo, è di circa 92.700 mq. Essa è occupata quasi interamente da edifici produttivi dismessi, viene altresì detta "area Cantoni". L'accessibilità veicolare avviene attraverso via Don Silvio Marzorati. Nelle vicinanze dell'area è presente la grande funzione urbana ospedaliera, fortemente penalizzata dal carico antropico e dalla scarsa accessibilità di cui gode. Dal punto di vista insediativo il tessuto produttivo è inserito in un tessuto consolidato, caratterizzato da residenze di media-bassa densità.



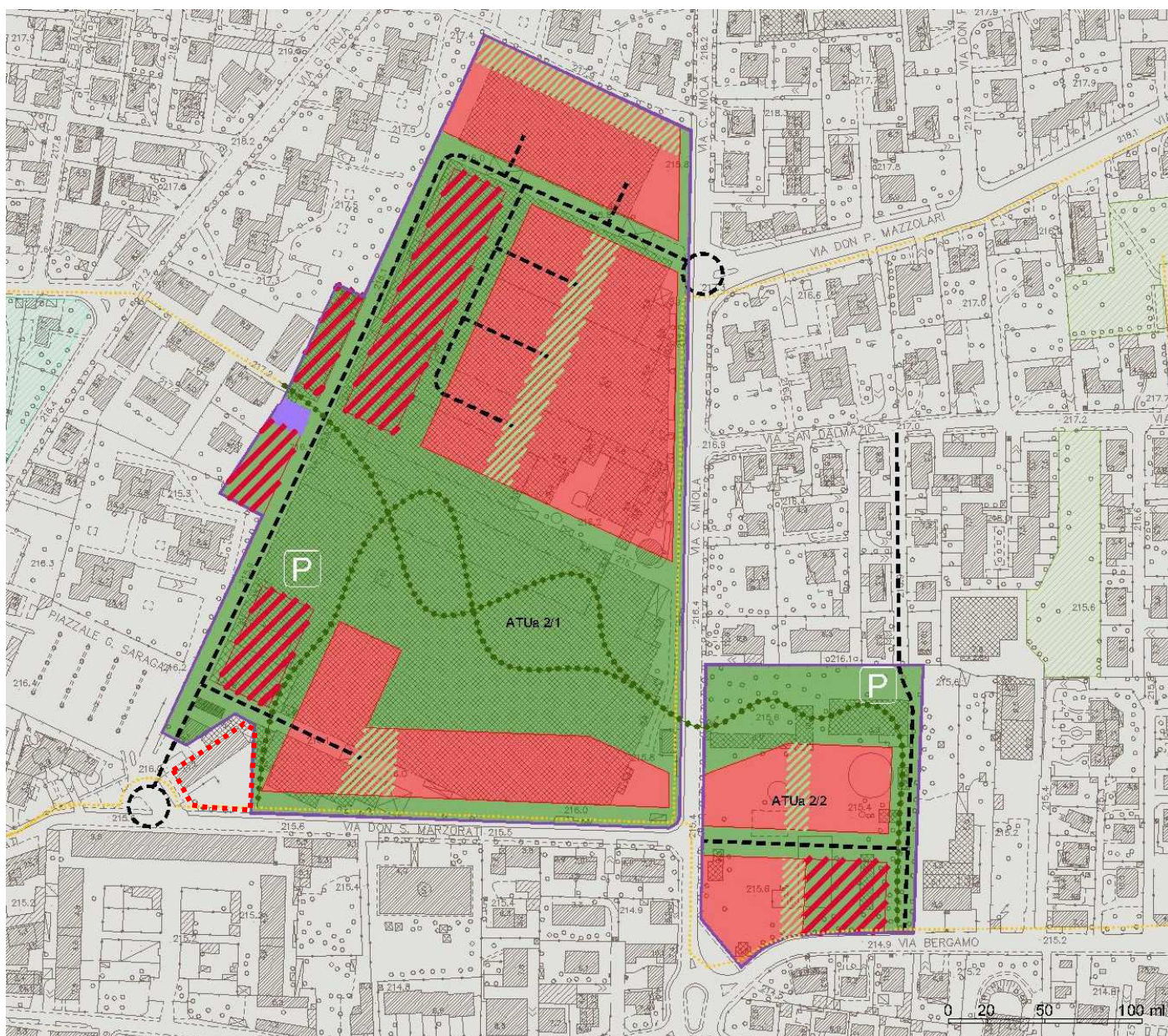
Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUa 2 | Ex Cotonificio Cantoni**– VARIATO CON P.A. APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 5 DEL 30/01/2020****PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

ATUa 2/1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	77.000 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,05 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza , previa verifica di compatibilità tra funzioni.
ATUa 2/2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.700 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,05 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie di cessione pubblica (Scva + Scers)	Scva = 50% della S + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

OBIETTIVI

- Rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta
- Realizzazione di un grande parco urbano
- Valorizzare la vocazione multifunzionale del comparto, integrandolo con servizi di carattere collettivo (parcheggi per le residenze ed il vicino ospedale, possibile ricollocazione scuola media Leonardo Da Vinci, ...)
- Realizzazione di un parco urbano integrato con la rete ecologico-ambientale urbana
- 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.



Parte oggetto di variante, sottratta al TUC ed inclusa nell'ambito ATUa 2

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

Si segnala la presenza di un edificio con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente così come individuato nell'elaborato PdR_02 e PdR_03: fintanto che non si proceda con l'adozione dello specifico Piano Attuativo essi devono sottostare, senza alcuna possibilità di deroga, alle indicazioni restrittive di cui all'art. 29 delle NdP del PdR; al momento della formazione del P.A. possono invece essere superate dette prescrizioni puramente conservative, purché orientati al raggiungimento degli obiettivi che l'intervento di trasformazione si è dato.

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.

 Ambito di Trasformazione Urbana

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Edifici con caratteristiche
fisico-morfologiche che connotano
l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR

Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica