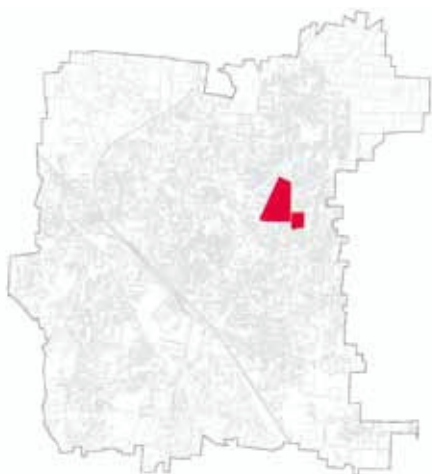


ATUa 2 | Ex Cottonificio Cantoni



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

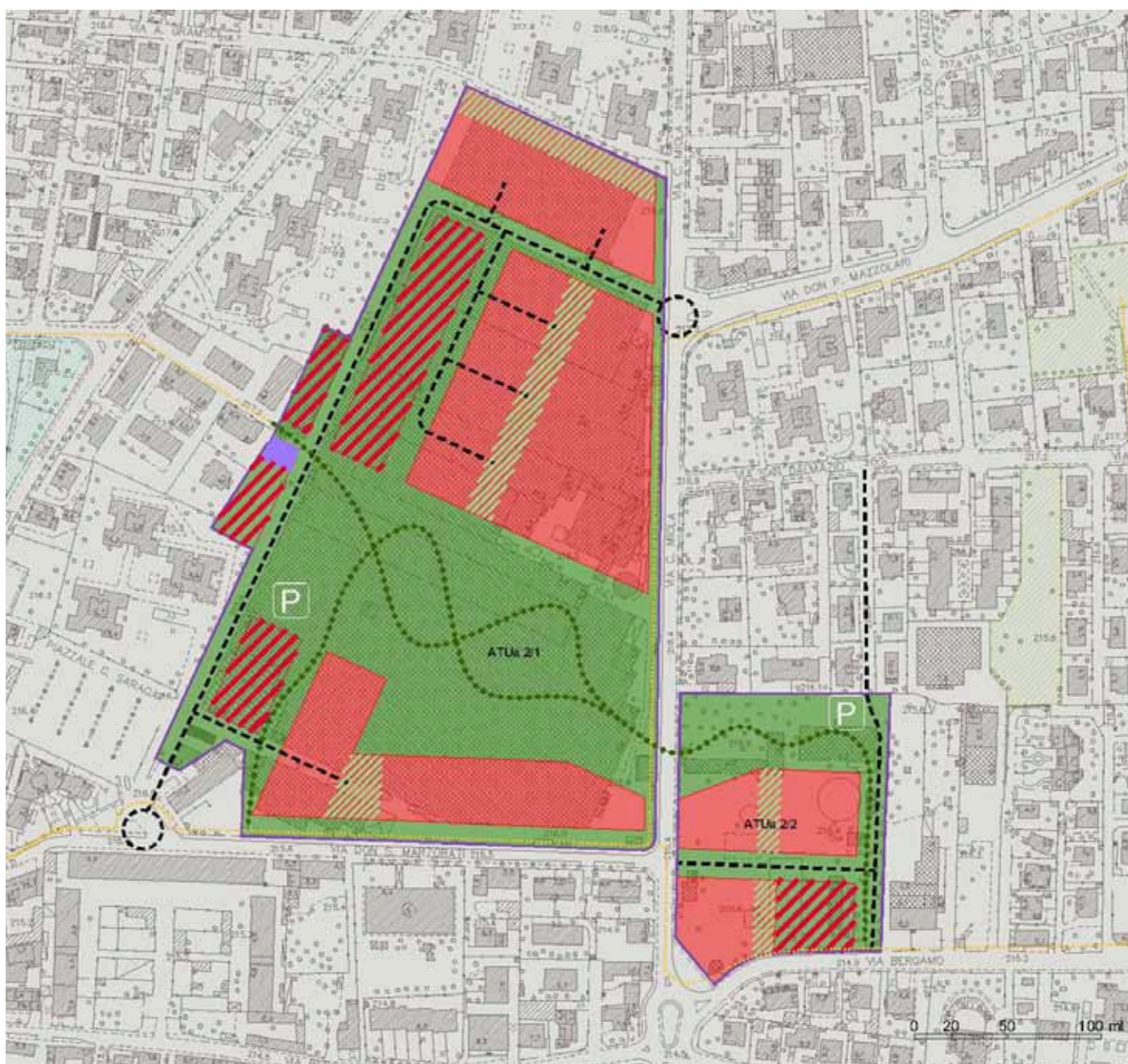
ATUa 2 | Ex Cotonificio Cantoni

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 2/1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	77.000 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
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
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
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.



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

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.