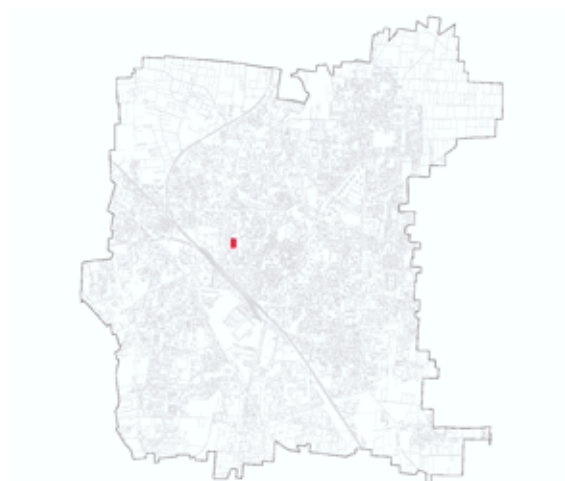


ATUb 15



Inquadramento urbano



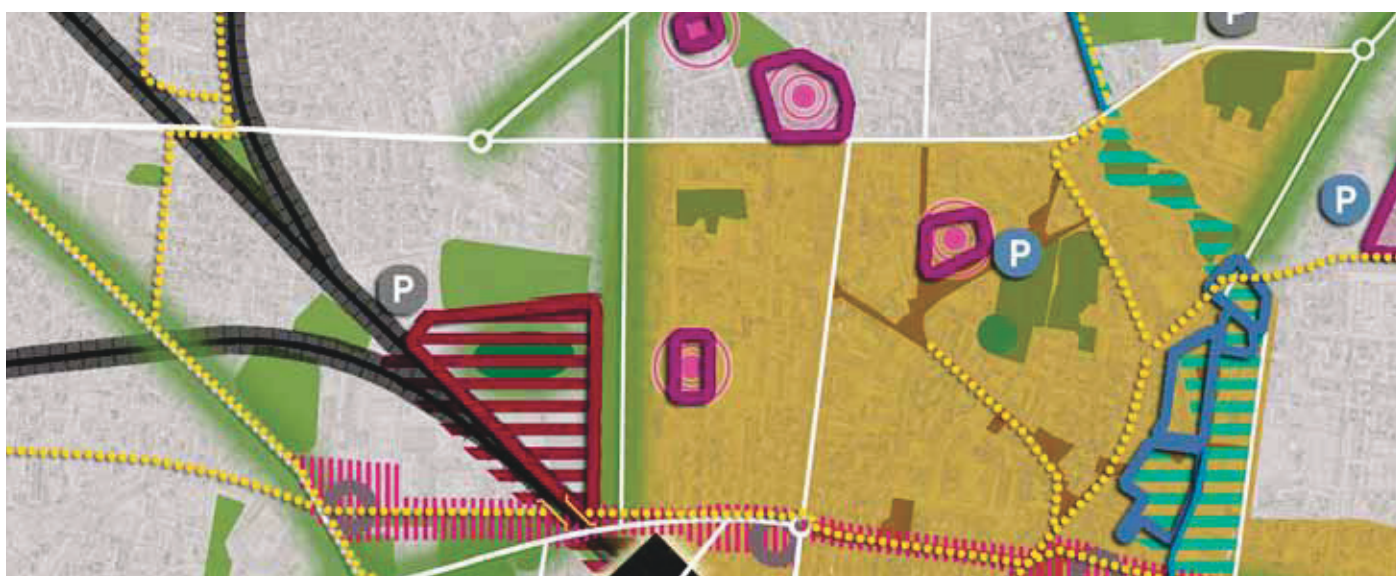
Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a nord da via Don Luigi Guanella, ad est da via Bossi Maurillio, a sud da via Pola, ad ovest da via Padre Paolo Reina.

DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 3.900 mq. L'area si trova nel quadrante centrale della città: il nucleo storico è caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato. Il tessuto urbano è caratterizzato da fronti urbani continui. Esso è adiacente ad un edificio vincolato: anch'esso affaccia su via Bossi Maurillio. L'ambito è attualmente occupato da edifici di carattere produttivo degradati. L'accessibilità veicolare avviene esclusivamente da via Padre Paolo Reina.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 15

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 15	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	3.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L = 40% della SIp base.

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrandole sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)
- 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

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.