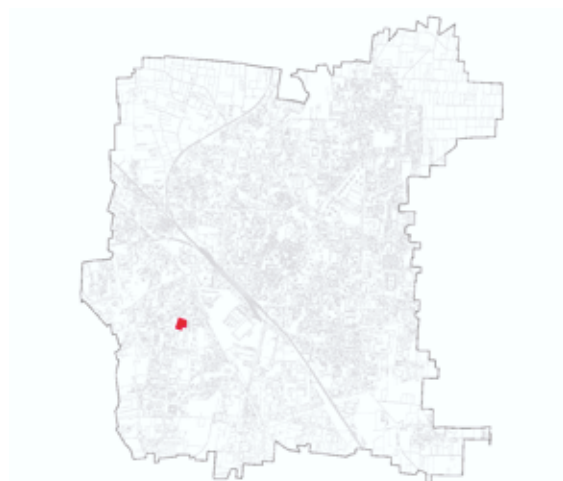


ATU b5



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

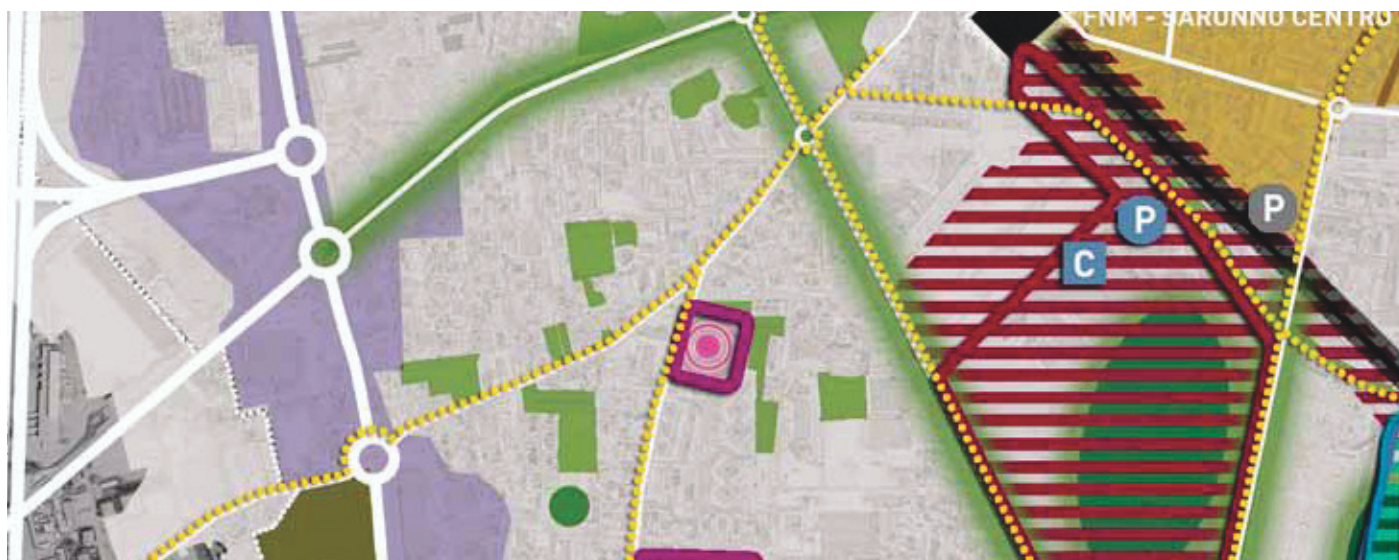
LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Antonio Pacinotti e via Padre Luigi Sampietro, a sud confina con edifici residenziali, ad est con i campi sportivi.

Si trova all'interno di un tessuto a carattere prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 5.700 m². E' collocata nell'ambito industriale ed è occupata interamente da edifici produttivi dismessi. L'accessibilità veicolare è possibile solo tramite Via Padre Luigi Sampietro, a doppio senso di circolazione. L'accessibilità pedonale è garantita da una linea di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze, che permette il collegamento con la stazione centrale. Nelle vicinanze dell'area sono presenti diverse aree verdi, ma non connesse fra loro.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 5

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 5	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	5.700 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*

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

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.