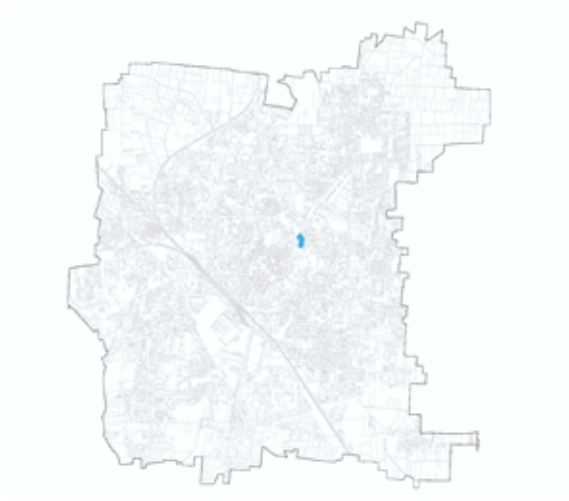


## ARU 3



Inquadramento urbano



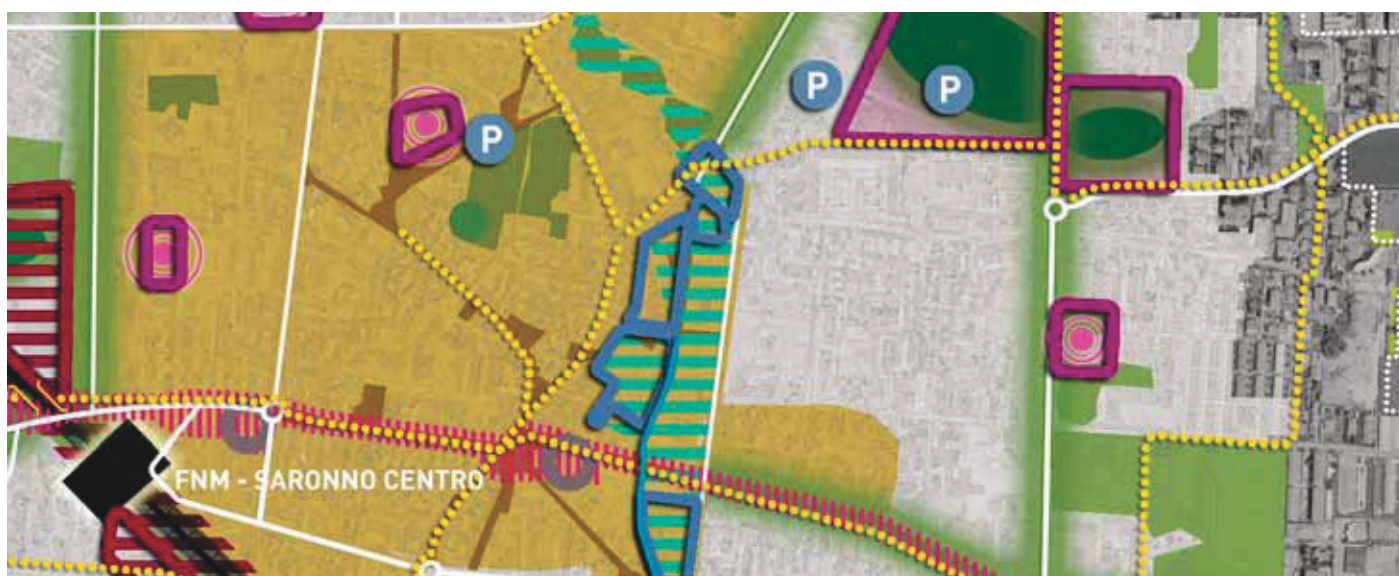
Inquadramento ambito

### LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Alessandro Manzoni ad est, via N. B. Giannetti ad ovest e Piazza Borella a nord. Si trova all'interno dell'ambito urbano di espansione est.

### DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 6.800 mq. Fa parte delle aree di trasformazione legate al progetto di riqualificazione delle sponde del torrente Lura. E' collocata nell'ambito est urbano ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale: parcheggio, verde. A nord dell'area, è collocata la grande funzione urbana dell'ospedale: è fortemente penalizzata dal carico antropico e dalla scarsa accessibilità di cui gode. Si rileva la necessità di una migliore e più funzionale viabilità e un maggior numero di parcheggi.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

**ARU 3****PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

| <b>ARU 3</b>                                                                                     |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Strumento attuativo                                                                              | Piano Attuativo                                                   |
| Superficie territoriale indicativa (St)                                                          | 6.800 mq                                                          |
| Indice territoriale massimo <b>delle parti pubbliche escluso il sedime stradale</b> (ET - mq/mq) | 0,15 mq/mq                                                        |
| <b>Indice territoriale massimo delle parti private</b> (ET - mq/mq)                              | 0,55 mq/mq                                                        |
| Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / <b>Superficie di utilizzo pubblico (sup)</b>     | 70% della St                                                      |
| Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)                                                   | 30% della St                                                      |
| Funzioni prevalenti                                                                              | Pubbliche                                                         |
| Funzioni non ammesse                                                                             | Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive |
| Funzioni regolate                                                                                | R = min 40% della SIp; NR = min 20% della SIp; L = 40% della SIp  |

**OBIETTIVI**

- riordinare piazzale Borella;
- aprire lo spazio pubblico verso il recupero (funzionale) dell'edificio scolastico contiguo all'ambito
- favorire lo sfruttamento edilizio dei lotti privati concentrando le pretese di cessione/monetizzazione standard lungo il fronte ovest dei fondi
- razionalizzare i percorsi veicolari in piazzale Borella e restituire all'utenza pedonale (per quanto possibile) il percorso via Legnani/ingresso ospedale
- potenziare aree attrezzate per servizi, parcheggi e servizi all'interno del comparto cui appartiene l'area, in considerazione della forte richiesta dovuta alla presenza dell'ospedale nelle adiacenze
- partecipare alla valorizzazione ed all'incremento del sistema di mobilità alternativa in atto all'interno dell'ambito di appartenenza, come quella ciclopedonale, sempre in considerazione della presenza dell'ospedale
- partecipare all'incremento degli ambiti verdi e delle loro connessioni, 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.**