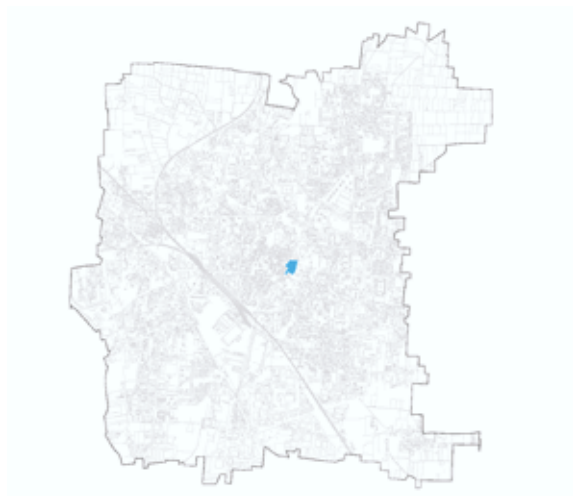
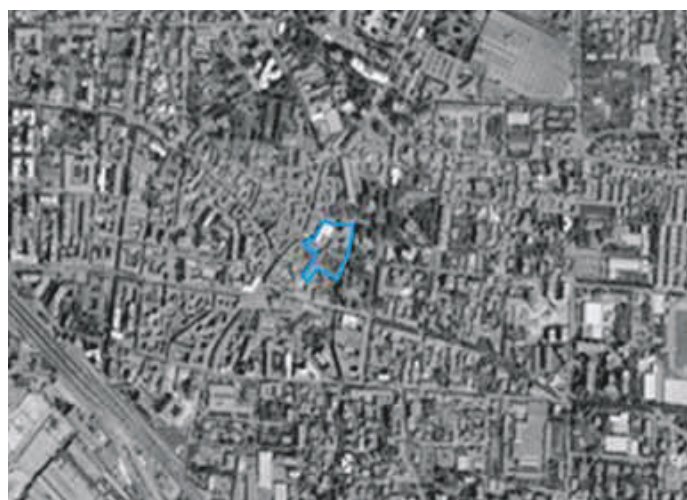


ARU 5



Inquadramento urbano



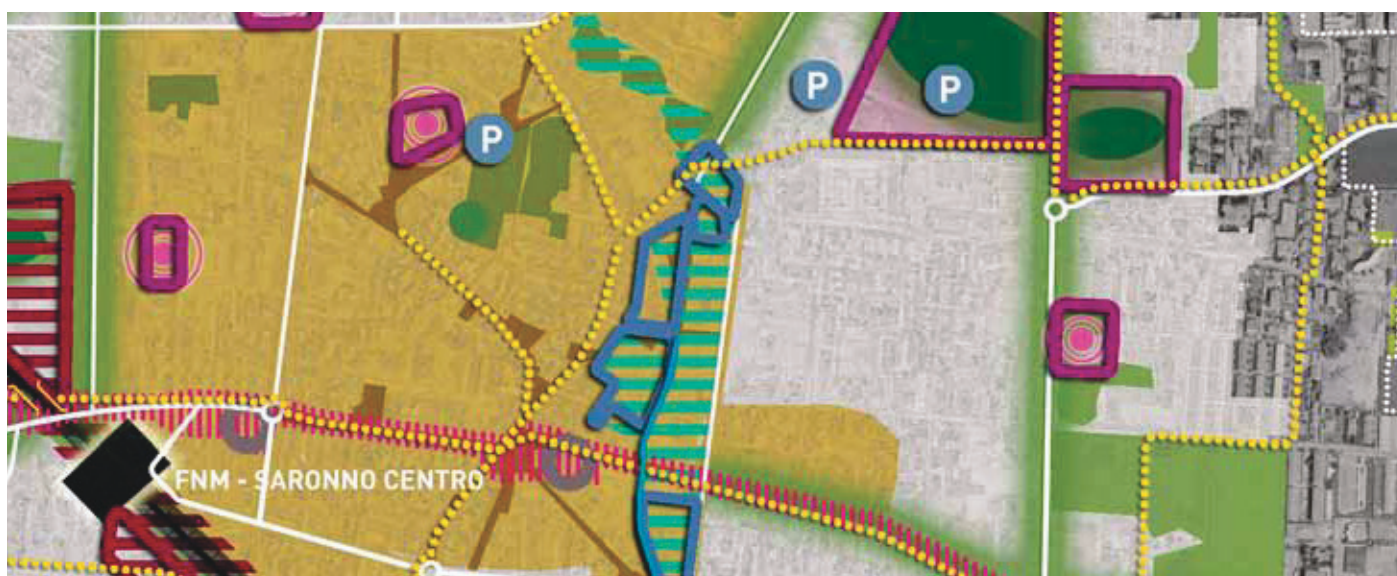
Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Niccolò Tommaseo a nord, via Giuditta Pasta ad ovest, via Roma a sud ed il torrente Lura ad est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di 10.300 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del Torrente Lura. L'area fa parte del nucleo urbano centrale, caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato, come via Roma. Emerge con evidenza la specifica caratterizzazione architettonica dei luoghi, riferibile, tanto alle funzioni di rango urbano, quanto alle caratteristiche linguistico-espressive del patrimonio costruito. Il sistema degli spazi pubblici è carattere determinante per il paesaggio urbano: la qualità dei materiali e dell'arredo segnala il ruolo identitario che tali spazi rivestono rispetto al contesto comunale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 5**PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

ARU 5	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.300 mq
Potenzialità edificatoria	Volume geometrico preesistente come normato dall'articolo 4.3.3 delle NdP del PdR per gli edifici residenziali, SIp esistente per gli altri
Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / Superficie di utilizzo pubblico (sup)	70% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive
Funzioni regolate	R = min 60% della SIp; NR = min 20% della SIp; L = 20% della SIp

OBIETTIVI

- recupero dello spazio pubblico tra via Tommaseo e Torrente Lura
- ampliare la percezione del centro storico (pavimentazione nobile della strada)
- consentire il recupero edilizio di Palazzo Visconti
- dare accessibilità alla sponda ovest
- favorire il pieno recupero edilizio degli edifici privati (corte Tanzi) concentrando le richieste di cessione/monetizzazione standard per costituire una nuova piazza affacciata sul Torrente
- favorire nuovo affaccio dell'edificio privato sulla nuova piazza prefigurando eliminazione dei fabbricati, di proprietà pubblica, inutilizzati
- recuperare il patrimonio edilizio esistente, valorizzandone i caratteri insediativi, morfologici ed architettonici già in parte esistenti
- partecipare alla valorizzazione degli spazi pubblici all'interno dell'ambito di appartenenza, anche attraverso linee guida, abachi dei materiali, e di arredo
- partecipare alla salvaguardia della ricchezza e varietà del tessuto urbano del comparto di appartenenza, corrispondente ad un mix funzionale costituito da servizi e residenze
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito sponale del torrente Lura, come previsto nel progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione, con particolare attenzione alla connessione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all'interno dell'ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui che attraversano il centro urbano.
- 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

- la corte Tanzi sarà recuperata favorendone l'uso collettivo e la permeabilità pubblica
- 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.