

ARU5 - Ambito via E. De Amicis

PREVISIONI

Obiettivo dell'intervento

L'intervento si propone la riqualificazione di un'area dismessa mediante l'insediamento di una pluralità di funzioni, con l'obiettivo di creare un nuovo luogo urbano di riferimento per la parte est del territorio comunale, con la presenza di una pluralità di funzioni private (attività economiche e residenza) e spazi pubblici di relazione (parco urbano).

Dimensionamento

ST - Superficie territoriale	15.227	mq
IT - Indice di edificabilità territoriale	0,33	mq/mq
SLmax - Superficie lorda massima edificabile	5.075	mq
Altezza dell'edificio	12,50	m
IC - Indice di copertura (% della SF)	50	%
IPF - Indice di permeabilità (% della SF)	30	%
Destinazione d'uso prevista	Residenza, Terziario - Direzionale, Pubblici esercizi, Servizi alla persona, Commerciale (media struttura di vendita - MSV di tipo Food ,max 1000 mq di superficie di vendita)	
Dotazione aree di interesse pubblico	40 mq/ab per la residenza 100% SL per le destinazioni non residenziali	
Quantità minima di aree di interesse pubblico previste	6.502	mq

Prescrizioni particolari

- Il piano attuativo dovrà prevedere una percentuale minima di destinazioni non residenziali pari al 30% della capacità edificatoria complessiva, compreso l'eventuale incentivo volumetrico.
- All'interno della convenzione urbanistica, dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree indicate nella planimetria allegata per la realizzazione del parco urbano, del percorso ciclopedonale e dei parcheggi pubblici.
- Entro 18 mesi dall'entrata in vigore del nuovo PGT, il soggetto attuatore potrà avviare una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.12 dei criteri di attuazione del Documento di Piano. All'interno di una visione complessiva del quadro progettuale, tale fase è finalizzata principalmente alla definizione di modalità di intervento sull'edificio esistente ex-Nastrificio, fondate su criteri di qualità progettuale, linguaggi e segni in grado di garantire testimonianza della preesistenza legata all'attività industriale, con conseguente maggiore flessibilità di intervento e coerenza con il nuovo assetto insediativo. Sulla base dei contenuti e delle caratteristiche della proposta, l'Amministrazione Comunale riconoscerà eventuali incentivi volumetrici.
- Trascorsi 18 mesi dall'entrata in vigore del nuovo PGT, è previsto il mantenimento dell'aspetto architettonico dell'edificio esistente ex - Nastrificio, che dovrà coerentemente integrarsi con il nuovo contesto urbano. Per questo intervento verrà riconosciuto un incentivo volumetrico pari ad un massimo di 0,067 mq/mq (calcolato sulla capacità edificatoria complessiva).
- Con accesso da via F.lli Bandiera, è prevista la realizzazione di parcheggi di uso pubblico al servizio del centro sportivo di via Volta.
- La trasformazione urbana è subordinata alla redazione di uno specifico **studio di sostenibilità idrologico - idraulica** che tenga conto:
 - dell'analisi dei suoli
 - della valutazione della sufficienza delle reti di collettamento esistenti
 - del dimensionamento della rete di approvvigionamento idrico (con particolare attenzione alla pressione di rete), acquisendo il parere dell'ente gestore del servizio
 - degli interventi necessari a garantire che la trasformazione stessa rispetti il principio dell'invarianza idraulica.
- In sede di piano attuativo verrà valutata la possibilità di realizzare un percorso ciclopedonale protetto lungo via E. De Amicis.
- In sede di piano attuativo dovrà essere valutata con attenzione l'inserimento dei nuovi edifici con le presenze arboree

- esistenti, privilegiando il mantenimento dell'assetto arboreo esistente.
- Trattandosi in parte di un'area dismessa, l'intervento dovrà riportare i contenuti di cui al D.Lgs. n° 152/2006 e successive modifiche e integrazioni.
 - In sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto apposito studio per valutare gli effetti indotti dall'intervento sulla rete stradale esistente e sulle intersezioni prossime all'area d'intervento.
 - Lo studio dovrà essere redatto utilizzando per la struttura di vendita i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR n°1193 del 20 dicembre 2013 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP.