

ARU-3 “Via Colombara”

Descrizione

L’ambito interessa un complesso di edifici a destinazione produttivo-artigianale risalente agli anni ’70, attorno al quale nei decenni successivi si è addensato il tessuto residenziale nella sua configurazione attuale. A ovest, l’ambito confina con il Parco Sud.

Obiettivi

L’ambito è finalizzato risolvere l’incompatibilità funzionale con la residenza e a riqualificare il margine con il Parco Sud.

Indicazioni e prescrizioni progettuali

Per l’ambito è prevista l’applicazione di un Indice Territoriale di 0,35 mq/mq, incrementabile di +0,1 mq/mq a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi così come definiti dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Tale dotazione può essere monetizzata.

L’insediamento residenziale dovrà essere caratterizzato da tipologie edilizie compatibili con il contesto: edifici a schiera o a blocco, con altezze non superiori ai tre piani (12,5 m).

Si prescrive la realizzazione e cessione di una fascia verde attrezzata con pista ciclabile in affaccio con il Parco Sud, in ampliamento del Parco del Salice di via Papa Giovanni XXIII, di circa 1.100 mq. Le soluzioni progettuali dovranno riferirsi al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali del PTM per i paesaggi di frangia urbana.

Si prescrivono, inoltre, la realizzazione e cessione di un’area per la sosta su via Gramsci di circa 280 mq e la realizzazione del tratto ciclabile su via Colombara.

Vincoli e tutele

- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni
- Corridoi ecologici [REC]

Dati territoriali

Superficie territoriale (ST)	7.510 mq
> Aree pubbliche	1.390 mq
> Superfici fondiarie (SF)	6.120 mq

Indici e parametri

Indice territoriale max (IT)	≤ 0,45 mq/mq
> IT base	0,35 mq/mq
> Incentivo su IT	0,1 mq/mq

Superficie lorda max (SL)	3.380 mq
> SL da applicazione IT base	2.629 mq
> SL da incentivo su IT	751 mq

Indice di copertura (IC)	≤ 50%
Indice di permeabilità (IPF)	≥ 30%
Altezza dei fabbricati (H)	≤ 12,5 m

Destinazioni d’uso

Funzioni principali	[R]
Funzioni non ammesse	[P*] [C-MSV] [Ru]

Dotazione

Nuovi abitanti teorici	68
Dotazione minima	2.040 mq
Cessioni minime	1.390 mq

Consumo di suolo

Superficie urbanizzabile	0 mq
Bilancio Ecologico del Suolo	0 mq

* Ad eccezione dell’artigianato di servizio

Indicazioni e prescrizioni progettuali



Vincoli e tutele



Scala 1:2.000