

ATU 3

Corso Europa - Ex stabilimento Carlo Pagani

SUPERFICIE AREA	13.080 m ²
CESSIONI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL LOTTO	4.000 m ²
SL REALIZZABILE TOTALE	8.000 m ²
DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO	Usi prevalentemente residenziali, MSV tipo 1 (sdv ≤ 1200 mq)

Prescrizioni

Le aree di cessione con una superficie di almeno 4000 mq sono destinate alla realizzazione di spazi pubblici (piazza) e aree verdi (giardino pubblico). La destinazione a verde pubblico dovrà essere prevalente e l'area dovrà avere una sua continuità geometrica. La regolazione dell'uso di tali compendi (manutenzione, chiusura temporanea, sorveglianza, etc.) sarà definita con successivo atto in sede di progettazione attuativa. Le aree di cessione costituiscono dotazione di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale e saranno realizzata interamente a carico dell'operatore, ancorché per un importo superiore agli oneri di urbanizzazione tabellari. Qualora la superficie degli spazi pubblici sia superiore alla dotazione di attrezzatura pubblica e di interesse pubblico e generale dovuta, la porzione aggiuntiva deve essere considerata standard qualitativo.

È prevista la realizzazione di una polarità commerciale lungo via del Majno e in continuità con l'asse commerciale di via Giacomo Matteotti ed è ammessa la realizzazione di un media struttura di vendita di tipo 1 (superficie di vendita ≤ 1200 mq). Le funzioni commerciali e para commerciali (pubblici esercizi e artigianato di servizio) non potranno comunque avere una superficie lorda superiore a 2500 mq.

Al successivi atti di pianificazione attuativa è demandata la scelta se mantenere l'edificio esistente posto all'angolo fra Corso Europa e Via del Majno, o sue porzioni, o se sostituirlo con un nuovo edificio o quinta. La scelta progettuale dovrà comunque tener conto delle seguenti finalità: garantire la continuità spaziale fra gli insediamenti commerciali e para-commerciali del nuovo insediamento e quelli esistenti lungo via Mateotti; assicurare

la permeabilità e la continuità dei percorsi pedonali fra il sistema pedonale costituito da largo Giuseppe Mazzini e Via Giacomo Matteotti e gli spazi pubblici, quelli verdi e quelli commerciali previsti di nuova costruzione; garantire la continuità visiva e prospettica della cortina che in quel punto definisce e chiude corso Garibaldi (e che non necessariamente deve corrispondere ad una continuità costruita e "piena"). Gli usi residenziali dovranno essere preferibilmente concentrati nella porzione del lotto più a nord (prospiciente via Lura).

L'intervento è subordinato alla redazione di apposito studio di impatto viabilistico per definire l'accesso alle attività di nuovo insediamento, la dotazione di parcheggi effettivamente necessaria (pubblica e privata), le migliorie da apportare alle intersezioni e alla rete viaria esistente e, più in generale, per valutare gli impatti generati dall'intervento previsto sulla rete stradale dell'intero settore urbano. Tutte le opere giudicate opportune e necessarie per garantire e migliorare la viabilità esistente sono a totale carico dell'operatore, ancorché per un importo superiore agli oneri di urbanizzazione tabellari.

L'intervento dovrà contemplare la riqualificazione di largo Giuseppe Mazzini. Il progetto dovrà, con l'aiuto dell'Amministrazione, prevedere forme di coinvolgimento e informazione delle associazioni e dei cittadini interessati (associazioni, frontisti, etc..) secondo modalità da definirsi successivamente. Le opere da realizzare sono da considerarsi standard qualitativo.