

AT03 - Via XXV Aprile

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'ambito è costituito da un'area di circa 2.540 mq che ricomprende un immobile di origine tradizionale gravemente compromesso, le sue pertinenze e alcune aree intercluse rimaste inedificate. La trasformazione è finalizzata al riordino del tessuto costruito e al potenziamento del sistema di spazi pubblici, da realizzarsi anche attraverso l'inserimento di funzioni trainanti, quali il commercio di vicinato.

INDICAZIONI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI

Sugli immobili esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento. Gli interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente, così come gli interventi di nuova costruzione, andranno effettuati nel rispetto delle norme morfologiche previste per il centro storico, mantenendo in particolare il sedime dell'edificio esistente, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che ne prevedano la demolizione e la ricostruzione.

L'eventuale recupero degli immobili esistenti concorre al raggiungimento della SL massima consentita.

Si prescrivono:

- la cessione degli spazi finalizzati ad ampliare la piazzetta XXV Aprile e il passaggio Ambrogio Varese;
- la riqualificazione di piazzetta XXV Aprile e del passaggio Ambrogio Varese come opere a scomputo esterne all'ambito, tramite un miglior inserimento urbano e razionalizzazione degli spazi per la sosta;
- la realizzazione e cessione di un parcheggio sostitutivo all'attuale;
- la realizzazione, nel comparto ovest, di un edificio residenziale che abbia al piano terra un fronte attivo in affaccio a piazzetta XXV Aprile, tramite l'inserimento di locali da destinare a esercizi di vicinato o attività di servizio alla persona.

È ammesso un incremento pari al 20% della SL a fronte della realizzazione di Servizi qualitativi, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nel rispetto dei parametri prescritti.

VINCOLI E TUTELE

- Fascia di salvaguardia di 200 m relativa a captazioni ad uso idropotabile [d.lgs. 152/2006];
- Classe di fattibilità geologica 3 - Consistenti limitazioni.

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale (ST) 2.540 mq

INDICI E PARAMETRI

Indice territoriale (IT) ≤ 0.5 mq/mq
Superficie lorda (SL) 1.270 mq
Incremento SL + 20% SL
Superficie lorda massima 1.524 mq

Indice di copertura (IC) ≤ 50 %
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) ≥ 40 %
Altezza dei fabbricati (H) ≤ 7 m

DESTINAZIONI D'USO

Non ammesse [AE*], [Ru]

DOTAZIONE

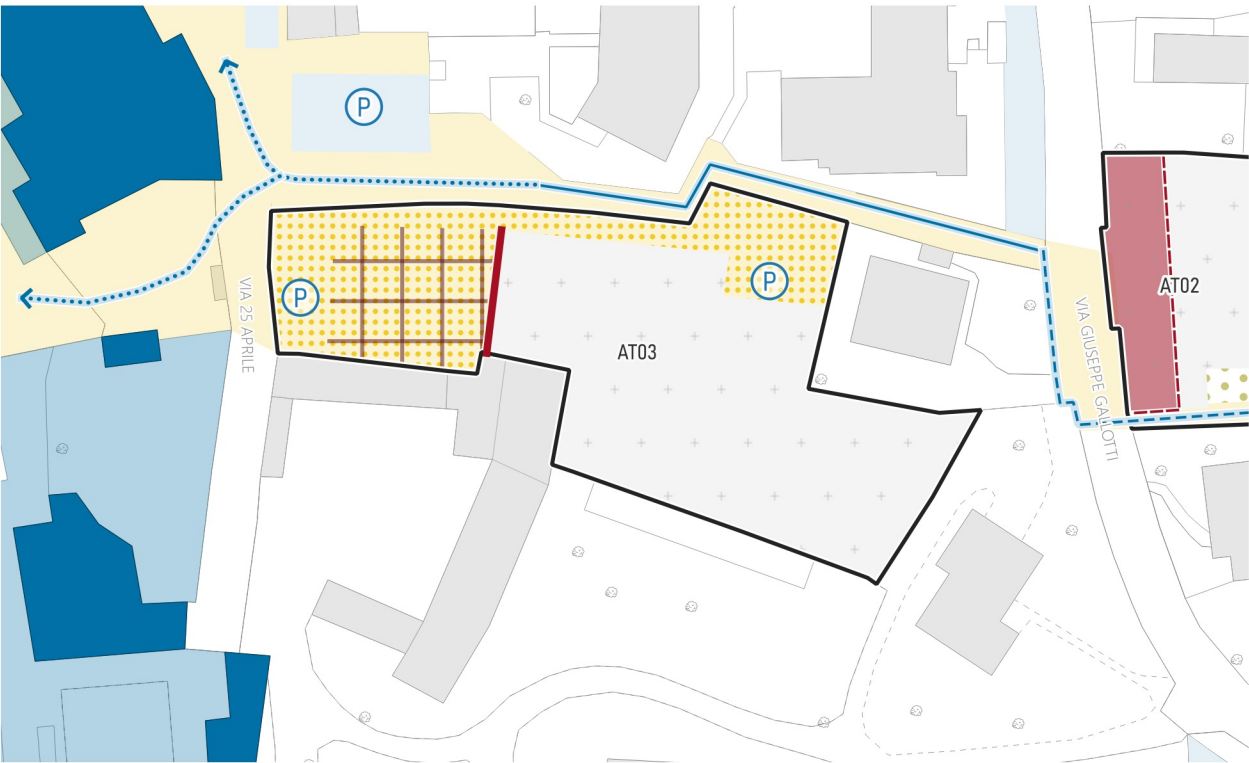
Nuovi abitanti teorici 33
Dotazione dovuta 1.485 mq
Dotazione minima da localizzare 900 mq

CONSUMO DI SUOLO

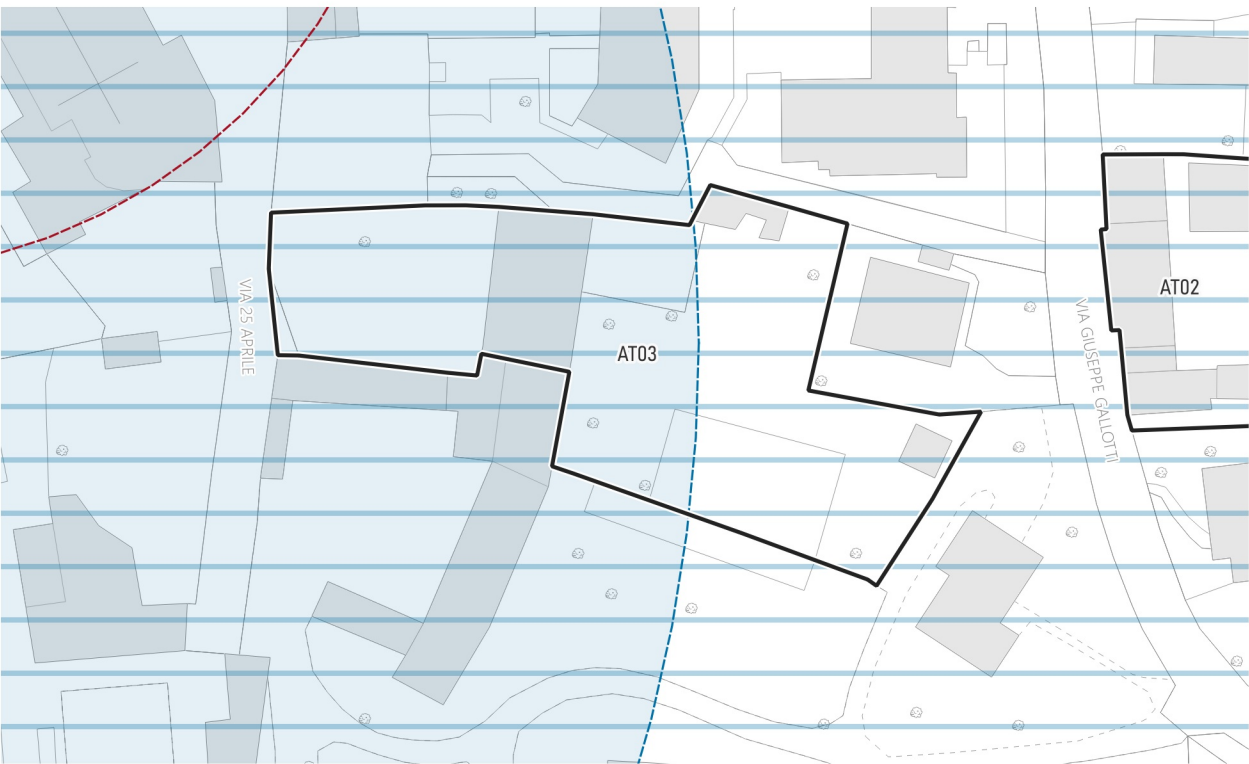
Superficie urbanizzabile 0 mq

*ad eccezione di Esercizi di vicinato, di Attività di somministrazione di alimenti e bevande, e di Attività di servizio alla persona e all'impresa, così come definiti all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

INDICAZIONI PROGETTUALI



VINCOLI E TUTELE



1: 1.000