

AdT 1 – Ambito di recupero “Ex Pelma”

Morfo-tipologia del progetto

- Recupero urbanistico di una porzione del centro storico con edifici industriali dismessi, in stato di degrado e parzialmente demoliti.
- Riqualificazione residenziale del tessuto urbano con incremento della dotazione di parcheggi e verde pubblico.
- Razionalizzazione della viabilità veicolare e pedonale del comparto e dell'intorno.

Vocazioni funzionali

- Residenza.
- Attività commerciali (con limite massimo del 50% della S.L.P.; limite di mq 600,00 per le medie strutture ed esclusione delle grandi strutture di vendita).
- Artigianato di servizio alla residenza.
- Direzionale, servizi e attrezzature per lo spettacolo.
- Attività di servizio compatibili con la residenza.
- Verde pubblico e parcheggi.

Superfici, indici - parametri urbanistici e edilizi (indicativi)

Superficie territoriale (St): mq 16.100,00
Superficie fondiaria (Sf): 11.900,00 mq
Volume esistente (virtuale): mc 23.000,00
Volume massimo realizzabile: mc 20.000,00
Altezza massima: come da art. 8, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444
Superficie per viabilità: mq 1.800,00
Superficie per verde pubblico: mq 800,00
Superficie per parcheggi pubblici: mq 1.500,00

Modalità di intervento

Piano Attuativo

Criteri di negoziazione

- Valutazione della volumetria massima realizzabile e del mix delle funzioni in base alla qualità del progetto e allo "standard di qualità" proposto.

Criteri di intervento - Servizi pubblici di qualità

- Collegamento stradale tra via Mazzini e Via Brescia con nuova rotatoria su Via Mazzini.
- Parcheggio pubblico di adeguate dimensioni su Via Mazzini.
- Parcheggi vari internamente al comparto.
- Aree a verde pubblico.
- Percorsi e collegamenti pedonali e ciclopedonali.

Misure di compensazione e mitigazione ambientale

- Aree verdi con alberature in lato est per valorizzazione ambientale della Roggia Luzzaga.
- Verifica delle eventuale contaminazione dell'area in quanto sede di una attività industriale dismessa.
- Il progetto dovrà relazionarsi con la morfologia del nucleo antico e rispettare le modalità di intervento previste per il "tessuto urbano storico" in relazione alla componente paesaggistica.