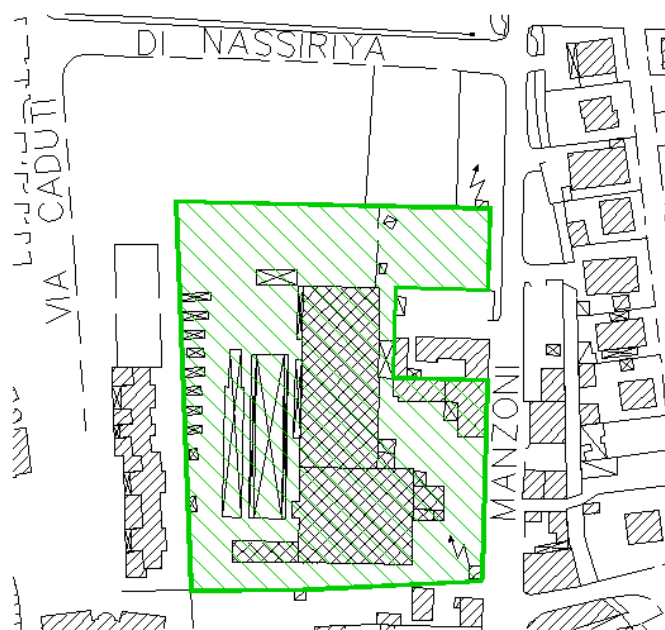


A.T.U. 3**PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO:
“CENTROLEGNO”**

“Storica attività produttiva, oggi completamente all'interno del tessuto abitato lungo la via Manzoni in zona molto centrale. La necessità di una nuova ricollocazione urbanistica dell'attività produttiva risulta evidente per esigenze viabilistiche e di funzionalità. L'obiettivo si concretizza in una riqualificazione urbanistica che articolando una viabilità con doppio accesso sulla via Manzoni accolga un equilibrato mix funzionale a favore di tutto il settore circostante dell'abitato”

**DATI TERRITORIALI**

<i>Superficie territoriale perimetrata</i>	10.367 mq
<i>Superficie coperta edificata</i>	3.764 mq
<i>Volume edilizio esistente stimato</i>	26.250 mc
<i>Altezza massima esistente stimata</i>	7,2 m
<i>Destinazioni d'uso in atto</i>	Produttiva (prevalente) Residenziale

PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

<i>Destinazione d'uso di progetto</i>	Mix Funzionale: – Residenziale (per max 70%) – Piccoli laboratori, studi, esercizi di vicinato, terziario in generale, media struttura di vendita, pubblici esercizi (per min. 30%)
<i>Superficie utile realizzabile stimata (Su)</i>	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri: – 100% abitazioni, uffici esistenti (anche se dismessi) – 100% locali chiusi o aperti da 2 lati ove si svolgono attività lavorative o depositi. – 30% porticati aperti da 3 / 4 lati Nel caso che la Su calcolata sia inferiore a 0,40 mq/mq vi è la possibilità di raggiungere tale indice territoriale
<i>Abitanti insediabili stimati</i>	58 considerando il 70 % di Su residenziale (max 72)
<i>Indicazioni morfologiche o tipologiche</i>	Max 4 piani fuori terra
<i>Vincoli ambientali</i>	Nessuno
<i>Classe di Sensibilità Paesistica</i>	Classe 2 (sensibilità bassa)
<i>Indice d'Utilizzazione Territoriale</i>	Minimo 0,40 mq/mq
<i>Requisiti Indispensabili</i>	Vedi Paragrafo 4.1.1. in particolare lett. D,F
<i>Requisiti Preferenziali</i>	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. A,C,D,E,F,G,I,L
<i>Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione</i>	Sì, nel limite massimo di: – max + 15% per incentivazione urbanistica – max + 10% per perequazione

SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

<i>Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità</i>	Secondo le necessità del comparto. Inoltre opere di viabilità interna con accesso dalla via Manzoni, compresa sede ciclopedonale e marciapiede di collegamento con Via Manzoni. Da valutare l'accesso alla Via Manzoni con innesto a rotatoria ed eventuale collegamento con Via Martiri di Nassiriya.
<i>Urbanizzazioni Secondarie</i>	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole. Verde di quartiere in ampliamento e in riqualificazione del giardino di Via Martiri di Nassiriya. Parcheggi idonei a tutto il comparto.
<i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i>	Secondo Paragrafo 4.1.2. Opere di Compensazione Ecologia, che in unione al verde di urbanizzazione secondaria e al giardino di Via Martiri di Nassiriya possa andare a costituire un parco urbano per il settore Nord del paese. Altri obiettivi come da requisiti preferenziali, in particolare lett. A,C,D,E,F,G,I,L.