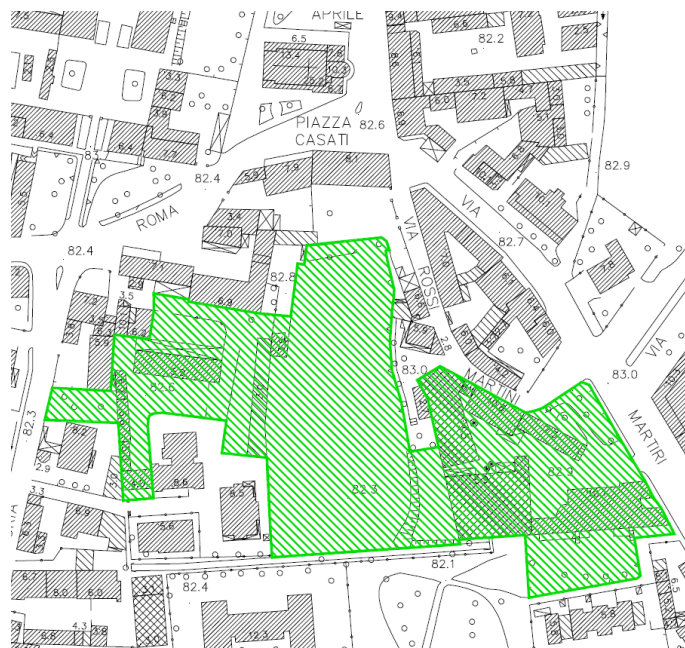


A.T.U. 5

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO: “RIGENERAZIONE URBANA VIA DELLA VITTORIA – VIA ROSSI MARTINI”

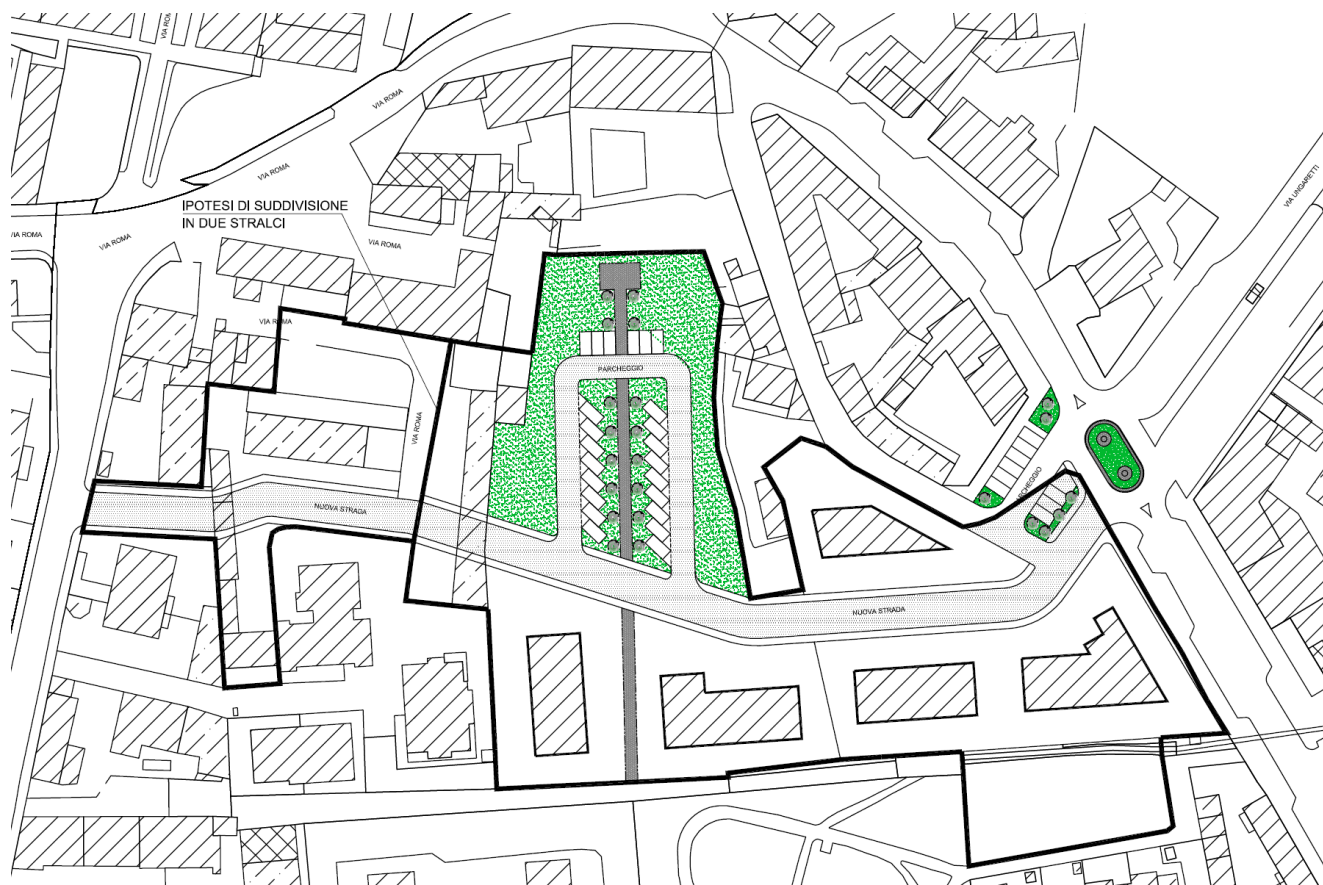
“Area strategica per il P.G.T., in grado di costituire un brano fondamentale di rigenerazione urbana, come previsto dalla L.R. n° 31/2014. Nel Comparto ricadono alcuni brani di territorio tra loro adiacenti: a) edifici dismessi; b) grossa area produttiva da riqualificare, previo delocalizzazione della attività; c) area inedificata, centrale e funzionale alla rete di collegamento ed atta all’atterraggio di volumetrie, ora eccessivamente concentrate, nel caseificio Lang. L’intervento, per la sua complessità, sarà attuabile anche con stralci funzionali diversi. Potrebbe valutarsi la promozione di un bando di idee”



DATI TERRITORIALI

Superficie territoriale perimetrata	14.549 mq
Superficie coperta edificata	2.413,32 mq
Volume edilizio esistente stimato	21.378 mc
Altezza massima esistente stimata	10,80 m
Destinazioni d'uso in atto	Residenziale - Produttivo

IPOTESI DELLO SCHEMA DI MASTERPLAN



PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

<i>Destinazione d'uso di progetto</i>	Mix Funzionale: – Residenziale (70%) – Piccoli laboratori, studi, esercizi di vicinato, terziario in generale, pubblici esercizi (per max. 30%)
<i>Superficie utile realizzabile stimata (Su)</i>	Da determinare sulla base delle Su in atto con i seguenti criteri: – 100% abitazioni ed attività produttive esistenti (abitate o dismesse) – 100% stalle esistenti – 70% fienili esistenti – 30% porticati Ma ridistribuite territorialmente con indice perequativo tra proprietà, con un minimo di 0,40 mq/mq.
<i>Abitanti insediabili stimati</i>	86 considerando il 70% di S.u. residenziale (max 108)
<i>Indicazioni morfologiche o tipologiche</i>	Nessuna indicazione specifica, ma il Piano Urbanistico dovrà prevedere preliminarmente un Masterplan esteso a tutto l'ambito territoriale.
<i>Vincoli ambientali</i>	Nessuno
<i>Classe di Sensibilità Paesistica</i>	Classe 2 (sensibilità bassa)
<i>Indice d'Utilizzazione Territoriale</i>	Basato sulla S.u. esistente, con un minimo di 0,40 mq/mq
<i>Requisiti Indispensabili</i>	Vedi Paragrafo 4.1.1.
<i>Requisiti Preferenziali</i>	Vedi Paragrafo 4.1.2. in particolare lett. D,F,G,I
<i>Possibilità di incremento di capacità edificatoria da perequazione territoriale e/o incentivazione</i>	Sì, nel limite globale massimo del 25% (max 15% incentivazione, 10% perequazione) della Su utilizzabile per maggiore sfruttamento dei volumi preesistenti o per limitati “nuovi volumi edilizi”.

SERVIZI, VIABILITA' E STANDARD DI QUALITÀ

<i>Urbanizzazioni Primarie, Viabilità e Mobilità</i>	Secondo le necessità del comparto. Oltre alla viabilità di accesso e alla previsione viabilistica di collegamento con l'area a servizi prevista.
<i>Urbanizzazioni Secondarie</i>	Secondo Paragrafo 8 ed art.i 10 e 15 Norme Tecniche Piano delle Regole.
<i>Standard di Qualità e/o Compensazione Ecologica</i>	Secondo Paragrafo 4.1.2. Realizzazione di un percorso ciclopeditonale di collegamento tra Viale della Vittoria e Via Fratelli Rosselli. Episodio di rigenerazione urbanistica che darà forte impulso al centro storico. Necessiterà di una significativa infrastrutturazione a servizi con verde in misura significativa. Dovrà prevedersi l'attuazione di un intervento avente le caratteristiche di cui all'art. 2 L.R. n° 31/2014.