

CRU _ 2 Comparto di Riqualificazione ex Sinterama

Obiettivi del progetto

Il comparto comprende un'ampia area occupata da insediamenti produttivi dimessi collocati in un ambito integrato nel tessuto urbano residenziale.

Il recupero di questo ambito dovrà inserirsi in modo organico in questo brano di città e costituisce l'occasione per dotare di spazi pubblici verdi e servizi di interesse generale strategici per l'evoluzione del settore settentrionale di Sant'Angelo.

Dati tecnici

UMI 1: St=36100 mq
Sf=60% St
Superficie in cessione=40% St
Uf: 0,6 mq/mq per la residenza da sommarsi a 3000mq di SIp per attività commerciali
Hmax=13,50 ml
Rc; Sp: come nella città consolidata
Destinazioni d'uso: come nel nucleo di antica formazione. L'intervento è compatibile con l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni regolamentate ai sensi delle normative vigenti in materia di esercizi commerciali.
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Sistema dei vincoli:

fattibilità geologica: classe 1
zona di pericolosità sismica: Z4a
ricade in parte nella fascia di tutela dei corsi d'acqua (D.Lgs.42/02)
fascia di rispetto dal pozzo pubblico
Classe acustica: III e IV

Criteri per la progettazione.

Per la progettazione di questo comparto si rimanda alla fase attuativa che dovrà compiutamente interpretare gli obiettivi del progetto sopra illustrati.

Dal punto di vista tipologico sarà da privilegiare un mix di funzioni che integrino quella residenziale principale sia per quanto attiene la parte privata che quella pubblica.

Le altezze consentite H degli edifici dovranno essere modulate in modo da essere percepite con minore impatto verso i fronti che si affacciano su Viale Zara. La loro misura, ai sensi delle normative vigenti, prescinde dalle modalità di utilizzo del sottotetto stesso.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo che rappresentano la opportunità di schermare il nuovo insediamento residenziale con una cortina verde verso Viale Zara.

La indicazione grafica delle aree in cessione come rappresentate nelle tavole di piano è puramente indicativa ed ha valore esclusivamente in termini di quantificazione delle superfici. Sarà comunque da privilegiare la loro collocazione verso il centro (via Garibaldi e Vicolo S. Rocco) evitando la loro frammentazione.

All'interno delle superfici individuate come aree in cessione può essere prevista la viabilità di accesso ai lotti privati.

L'intervento di riutilizzo dell'area deve prevedere prioritariamente l'accertamento della compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e di sottosuolo con le nuove forme di utilizzo, mediante la realizzazione di piani d'indagine preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.