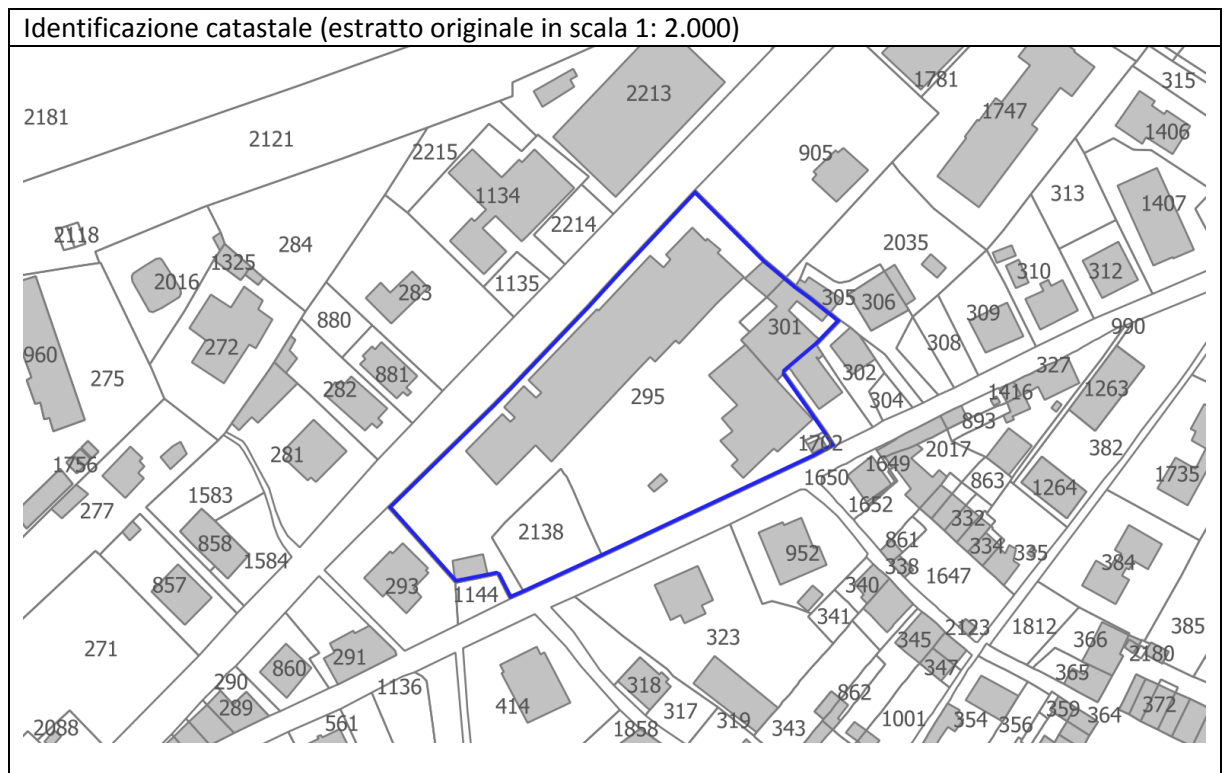


Ur.6.1 Area degradata Ex Molino Maionchi via del Brennero a S. Marco

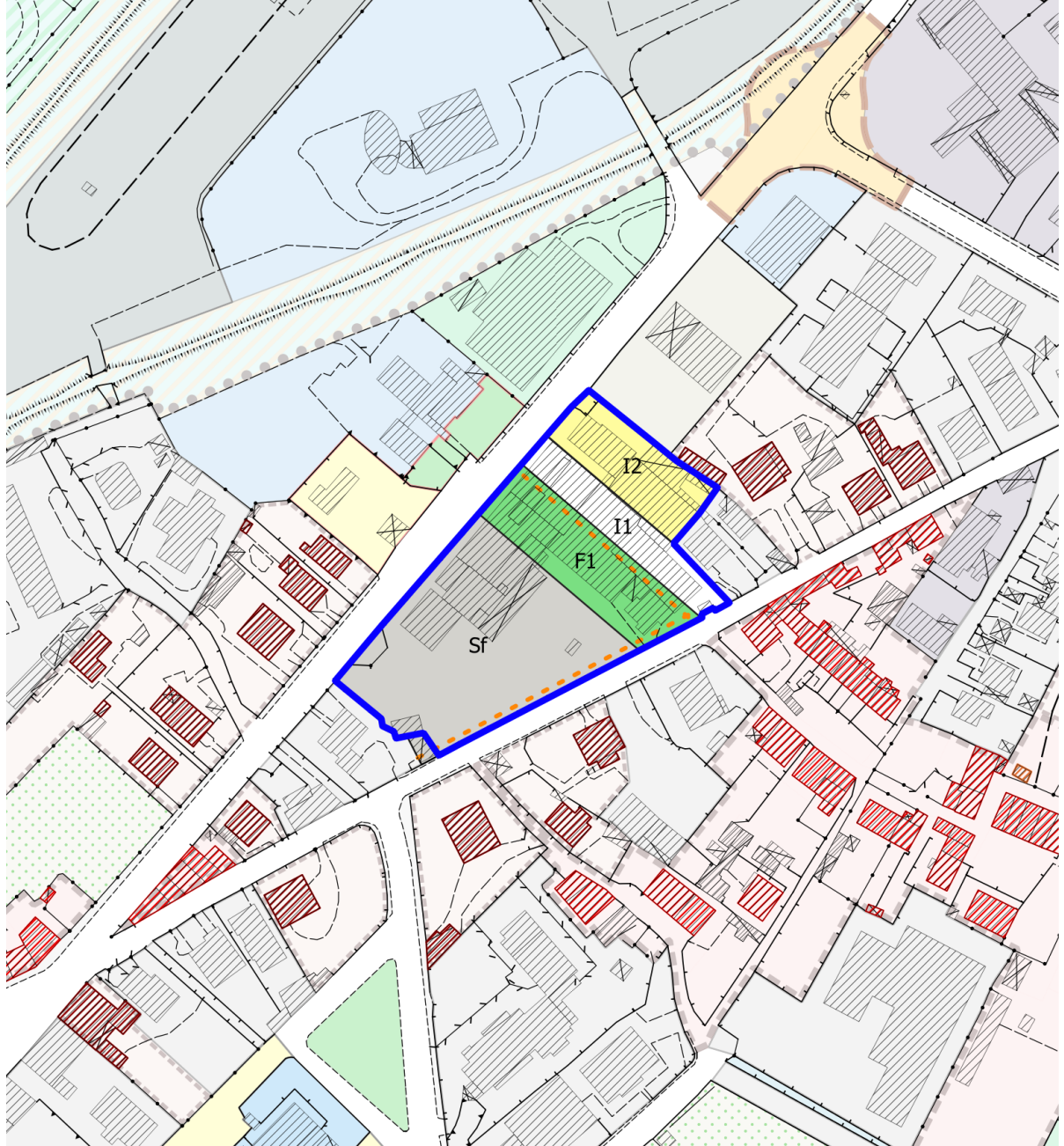
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione












Riferimenti catastali

Foglio: 105, Mappali: 295, 2138, 1144, 1702, 301

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



- | | | | | |
|---|--|---|---------|--|
|  | Superficie fondiaria desdtinata alle trasformazioni (Sf) |  | I1 | } Parcheggi e aree di servizio per la mobilità di progetto |
|  | Superficie fondiaria esistente (Sf.e) |  | I2 | |
|  | Superficie fondiaria ampliamento (Sf.a) |  | F1 - F2 | } Verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo di progetto |
|  | Edifici di interesse storico testimoniale |  | F3 - F4 | |
| | |  | | } Piste ciclo-pedonali di progetto |

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.6.1
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 6. Acquacalda
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Categoria di intervento	Demolizione (totale) e Nuova costruzione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

<p>La partizione spaziale nel PUC deve essere articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria per l'edificazione (Sf) di progetto. - Viabilità di progetto (I1). - Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2). - Verde pubblico e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).
--

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	6.400
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.400
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	3.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.700
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	1.300
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni e servizi pubblici (mq) compreso residenza sociale	0

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni) *

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	**500
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	800
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	***700
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	10
Altezza massima degli edifici (mt)	12,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	40%

* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla totale demolizione degli edifici esistenti, indipendentemente dalle relative consistenze edilizie che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. La Superficie massima edificabile (SE) è pertanto quella indicata dal PO.

** La suddetta superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione residenziale.

*** La suddetta superficie edificabile (SE) turistico -ricettiva è in tutto o in parte realizzabile a destinazione residenziale.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio, Turistico-ricettiva, Residenziale, Commerciale al dettaglio
--

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli *“Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti”* ed in particolare degli *“Ambiti abbandonati o decontestualizzati destinati ad azioni di recupero e rinnovo urbano”* del PS Vigente. Si tratta di un’ampia area dequalificata e decontestualizzata in ragione della presenza di edifici e manufatti fuori scala e con funzioni ed attività non più compatibili rispetto al contesto territoriale ed urbano contermini (ex molino *“Maionchi”*), anche in ragione delle limitrofe attrezzature e servizi di interesse pubblico, posta tra via del Brennero e via Salicchi destinata ad interventi di riconfigurazione e rifunzionalizzazione urbana e riassetto morfotipologico. Previa demolizione totale degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti, sono ammessi interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri indicati dal PO, subordinati alla realizzazione di un’area a verde attrezzato e da un parcheggio di servizio, con la finalità di completare ed integrare il disegno e la consistenza dello spazio pubblico ed assicurando al contempo il miglioramento delle connessioni e relazioni fisiche e funzionali (viabilità e percorsi ciclo – pedonali) tra il quartiere di S. Marco e le attrezzature ed i servizi contermini. La previsione consegue pertanto anche l’obiettivo di incrementare le dotazioni di spazio pubblico (parcheggi e verde) e i livelli di accessibilità (viaria e per la percorribilità lenta).

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

Previa rimozione e demolizione dei manufatti, delle infrastrutture e delle altre strutture presenti; l’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio ai nuovi insediamenti e di collegamento tra via Salicchi e via del Brennero.
- Realizzazione e cessione di percorso ciclo – pedonale, da ubicarsi in allineamento alla nuova viabilità e lungo tutta via Salicchi.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via via Salicchi e via del Brennero.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di un’area a verde attrezzato di separazione e filtro tra il nuovo insediamento e gli spazi pubblici, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno determinato dalla nuova viabilità e dal relativo collegamento ciclo – pedonale tra via Salicchi e via del Brennero.
- Realizzazione e cessione di complementare parcheggio e area di sosta da dislocarsi lungo la viabilità di servizio ed in prossimità di via del Brennero, nelle aree più prossime alle attrezzature esistenti (a nord – est).

Eventuali *“Beni paesaggistici”* interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	Si
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- La superficie fondiaria destinata alle trasformazioni deve essere dislocata e configurata in modo da ricreare un isolato regolare ed i nuovi insediamenti devono mantenere gli allineamenti lungo la via del Brennero e la strada di progetto.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna

Altri riferimenti del PO

- QV.I Rapporto ambientale RA di VAS, schede prescrittive di valutazione
- QV.I.a Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica
- QG.I Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede