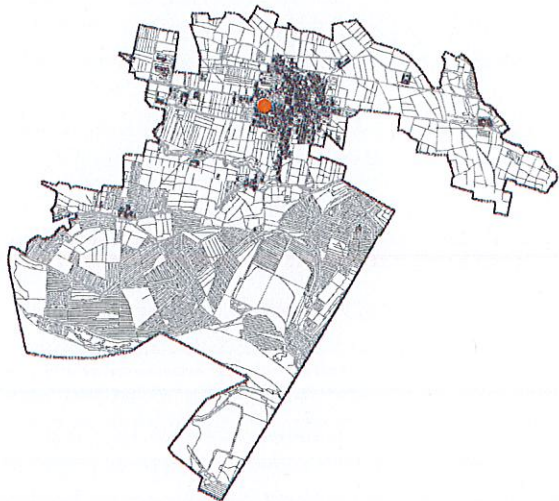


ARU4 - Via Dante - Via Allende

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Dante - Via Allende

Dati

ST - Superficie territoriale: 10.005 mq

Descrizione

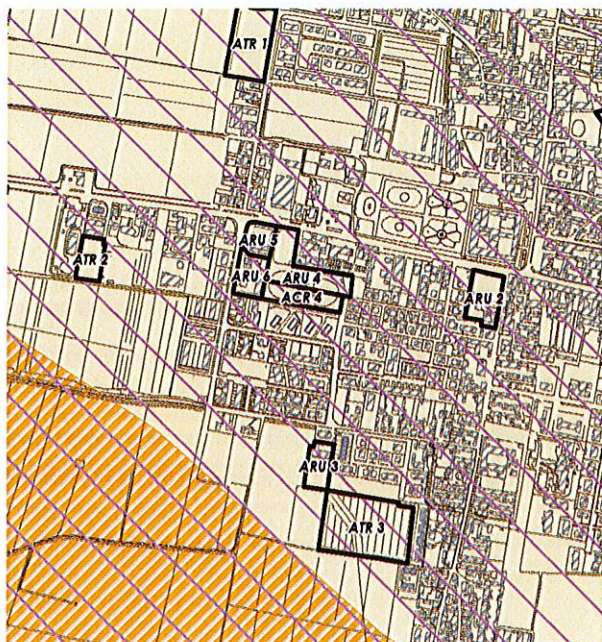
L'area si colloca lungo la ex-strada statale n° 234, a poca distanza dal Castello Visconteo, prossima ad un ambito di interesse storico, con la presenza di attività e funzioni a carattere variegato, in prevalenza destinate ad attività economiche.

Ortofoto area d'intervento



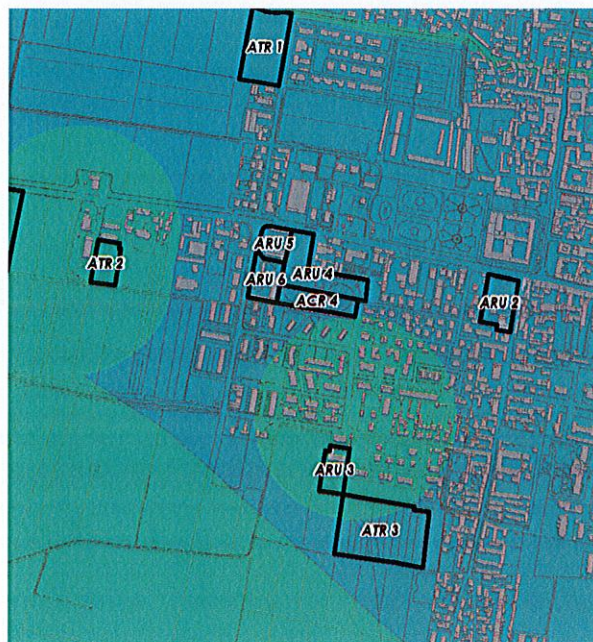
ARU4 - Via Dante - Via Allende

Vincoli



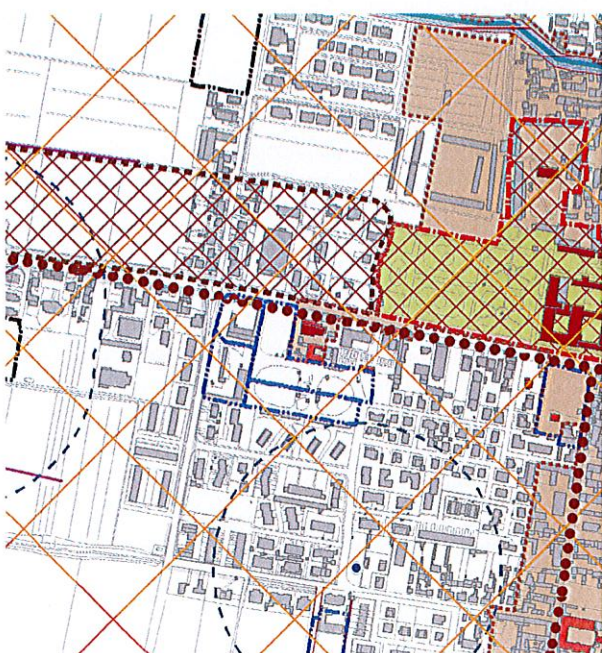
Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

- Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi
- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

- Ambiti di attenzione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione, in cui l'uso dei dispositivi idraulici deve essere attentamente valutato. In queste aree, prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo di queste aree pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione
- Ambiti di esclusione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione



Estratto legenda PR5.3 Vincoli

- Perimetro della città storica
- Viabilità di interesse storico
- Emergenze di carattere storico architettonico
- Area di rispetto del castello
- CLASSE II - Fattibilità senza particolari limitazioni

Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

- Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ARU4 - Via Dante - Via Allende

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento si propone di recuperare e riqualificare il fronte urbano lungo la ex-strada statale n° 234, attraverso l'inserimento di funzioni e attività capaci di integrarsi con la presenza del Castello Visconteo e delle diversificate attività culturali, museali ed espositive che si svolgono al suo interno.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al rapporto tra spazi liberi e spazi edificati, tra spazi privati e spazi pubblici.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali e compatibili:

Attività ricettive UTA/1; Attività direzionali - UT/1;
Attività di servizio alla persona e alle imprese - UT/3; Commercio al dettaglio, esercizi di vicinato - UC/1; Pubblici esercizi - UC/7; Attività paracommerciali e esposizioni - UC/9; **Residenza - UR/1 Fino ad un massimo del 50% della S.L. in progetto**

Destinazioni d'uso non ammesse:

Tutte quelle non elencate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	10.005
B - Superficie Lorda dell'ambito:	mq	5.000
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito:	mq	500
D - Superficie Lorda complessiva:	mq	5.500

Strumento urbanistico attuativo:

Piano di recupero - Permisso di costruire convenzionato

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi):

100% SL per destinazione direzionale e servizi ;
75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e attività paracommerciali;
60% per destinazione ricettiva.

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

Dì cui:	mq	4000
Aree a verde attrezzato	mq	1.200
Area parcheggio pubblico	mq	1.800

N - Viabilità prevista	mq	1.000
------------------------	----	-------

Parametri edilizi:

L - Superficie fondiaria max:	mq	6.005
Rc	%	50
Rp	%	30
Altezza massima edifici	m	10.50

ARU4 - Via Dante - Via Allende

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di riqualificazione urbana dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- **L'ambito di riqualificazione potrà essere attuato per lotti "Funzionali", previa presentazione di masterplan esteso all'intero ambito finalizzato a dimostrare il completo raggiungimento degli obiettivi urbanistici, ambientali e paesaggistici e di dotazioni pubbliche definiti dal piano.**
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere attentamente valutato l'inserimento dei nuovi edifici rispetto al contesto esistente.
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovranno essere proposti interventi di riqualificazione ambientale del fronte lungo via Dante, con particolare attenzione all'inserimento di spazi pedonali e aree verdi, alla valorizzazione e integrazione con gli spazi antistanti l'esistente edificio religioso ad est.
- In coordinamento con l'ambito ACR4 dovranno essere individuate e coerentemente localizzate le aree di interesse pubblico, unitamente alle aree verdi e ai percorsi ciclopedonali.
- In sede di piano urbanistico attuativo verrà verificata e valutata la fattibilità della realizzazione di un collegamento viabilistico con via Alberico XII, in alternativa all'ingresso da via Dante.
- In coordinamento con l'ambito ACR4 verrà valutata e verificata la fattibilità della prosecuzione di via Pascoli.
- Lungo via Dante dovranno essere realizzati il previsto percorso ciclopedonale e la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone.
- **Preliminarmente all'attuazione di interventi di riqualificazione/riconversione, anche con nuove destinazioni d'uso, che interessano aree in precedenza destinate ad un uso produttivo/servizi o che comunque possa aver compromesso le matrici ambientali, dovrà essere svolta un'attività di verifica preliminare della loro possibile compromissione e successivamente, qualora necessario, essere eseguito quanto previsto dal titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (bonifiche siti inquinati).**
- Si richiamano i contenuti del Titolo III dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano e dell'articolo 34 delle norme del Piano delle Regole, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'articolo 30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- B. L'applicazione dell'indice territoriale si ottiene moltiplicando la Superficie Lorda per l'altezza interpiano di 3 mt.
- C. Le norme contenute nel Piano delle Regole, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità attuative previste dal piano.
- D. La SL complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.
- N-L. Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 10% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.

ARU4 - Via Dante - Via Allende

Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto dei contenuti delle "norme generali" riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Fattibilità geologica

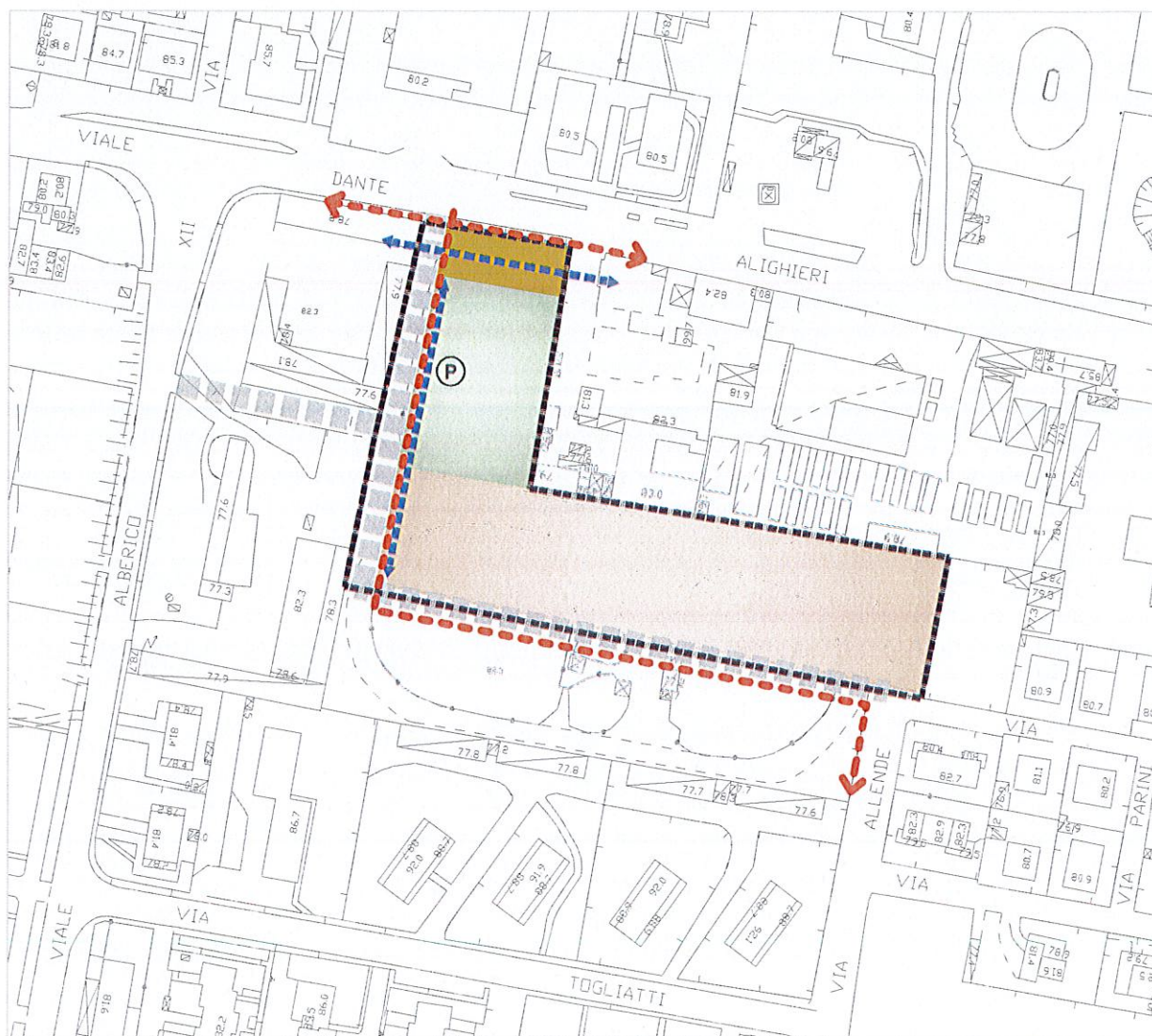
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni per la presenza di orizzonti compressibili superficiali limoso – sabbiosi a bassa portanza e/o con caratteristiche geotecniche variabili.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo.
- Le indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera. Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere.

Invarianza idraulica

- L'uso dei dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione) deve essere attentamente valutato. Prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo dell'area pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione.

ARU4 - Schema progettuale

(Scala: 1:2000)



**ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI SPAZI APERTI**

Area di concentrazione dei volumi



Spazi pubblici



Passaggio pedonale

**VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI
CICLOPEDONALI**



Accesso area



Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)



Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico



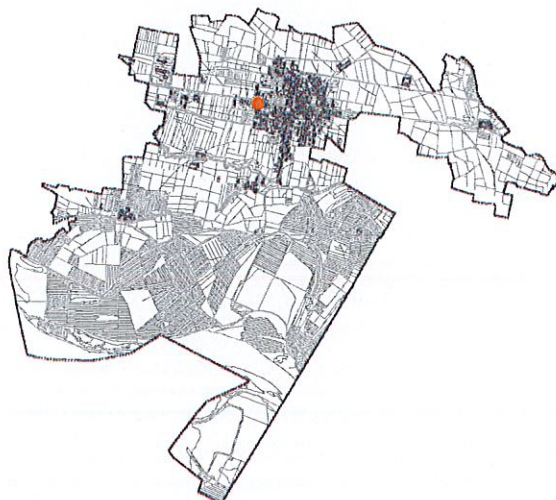
Fascia boscata arboreo-arbustiva



Verde privato di mitigazione

ARU5 - Via Alberico XII - Via Dante

STATO ATTUALE



Localizzazione

Via Alberico XII - Via Dante

Dati

ST - Superficie territoriale: 3.676 mq

Descrizione

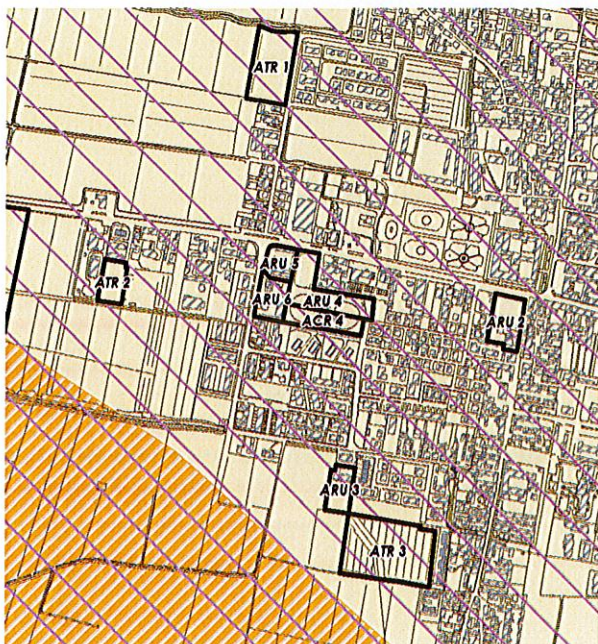
L'area è collocata nella parte ovest del territorio comunale, affacciata sulla ex-strada statale n° 234, all'interno di un tessuto edilizio con la presenza di una pluralità di funzioni, prevalentemente non residenziali. L'accessibilità all'area avviene da via Alberico XII.

Ortofoto area d'intervento



ARU5 - Via Dante - Via Allende

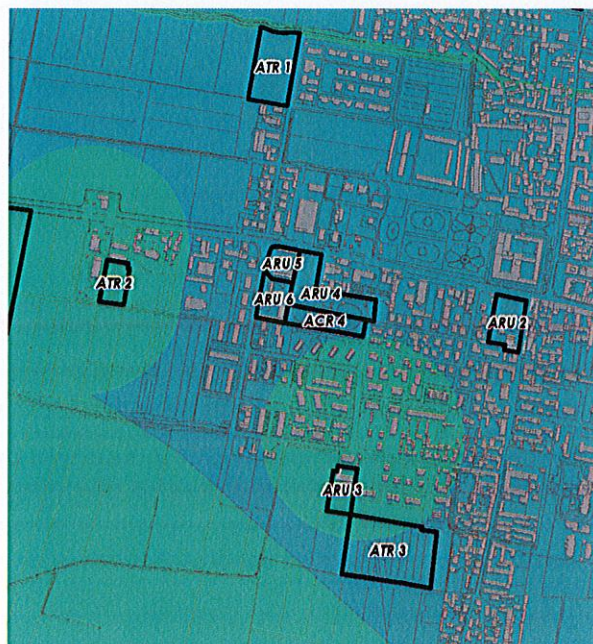
Vincoli



Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

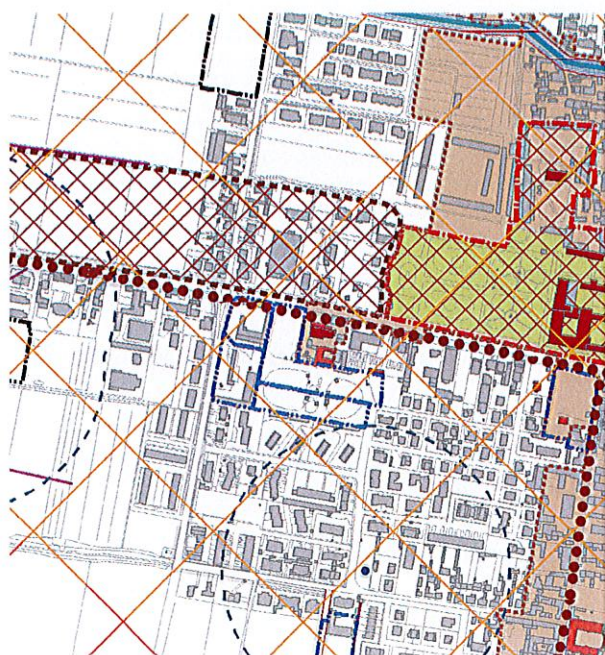
Classe 2 - Aree con terreni superficiali limoso sabbiosi

Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



Misure di invarianza idraulica e relativa disciplina del territorio

Ambiti di attenzione per pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione, in cui l'uso dei dispositivi idraulici deve essere attentamente valutato. In queste aree, prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo di queste aree pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione



Estratto legenda PR5.3 Vincoli

-  Area di rispetto del castello
-  Viabilità di interesse storico
-  CLASSE II - Fattibilità senza particolari limitazioni

Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n. IX/2616

Scenario Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

ARU5 - Via Alberico XII - Via Dante

Descrizione degli obiettivi di progetto:

L'intervento si propone di riqualificare il tessuto urbano esistente, con l'inserimento di funzioni per lo svolgimento di attività economiche. Particolare attenzione dovrà essere prestata al rapporto tra spazi liberi e spazi edificati, tra spazi pubblici, previsti lungo via Dante e spazi privati.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni d'uso principali e compatibili: Attività commerciali - Media struttura di vendita - UC/1 - UC/2 - UC/3;
Pubblici esercizi - UC/7;
Attività paracommerciali connesse alla residenza- UC/9;
Attrezzature ricettive - UTA/1.

Destinazioni d'uso non ammesse: Tutte quelle non elencate in precedenza

Parametri urbanistici:

A - Superficie territoriale:	mq	3.676
B - Superficie lorda di pavimento dell'ambito:	mq	1.318
C - Incremento del 10% della SL di pertinenza dell'ambito:	mq	132
D - Superficie lorda di pavimento complessiva:	mq	1.450

Strumento urbanistico attuativo:

Piano di recupero - Permesso di costruire convenzionato

Dotazioni di interesse pubblico:

Fabbisogno indotto (parametri Piano dei Servizi): 100% SL per destinazione commerciale (media struttura di vendita),
75% SL per destinazione commerciale, pubblici esercizi e attività paracommerciali;
60% SL per destinazione ricettiva.

M - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interesse pubblico e generale all'interno del perimetro di piano

Di cui:	mq	1.400
Aree a verde attrezzato	mq	400
Area parcheggio pubblico	mq	800

N - Viabilità prevista mq 200

Parametri edilizi:

L - Superficie fondiaria max:	mq	2.276
Rc	%	60
Rp	%	30
Altezza massima edifici	m	10.50

ARU5 - Via Alberico XII - Via Dante

Prescrizioni particolari

Indicazioni urbanistiche, paesaggistiche-ambientali ed edilizie

- L'attuazione dell'ambito di riqualificazione urbana dovrà necessariamente prevedere l'attivazione di una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, al fine di individuare benefici pubblici e opere di compensazione aggiuntive a carico dei soggetti attuatori, sulla base delle indicazioni contenute all'art. 11 dei Criteri di attuazione del Documento di Piano.
- Nella progettazione urbanistica dell'ambito dovrà essere garantita la coerenza con le previsioni di piano e, in modo particolare, con l'obiettivo di riqualificare il fronte urbano lungo via Dante.
- In sede di piano urbanistico attuativo verrà verificata e valutata la fattibilità della realizzazione di un collegamento viabilistico con l'ambito ARU5.
- **Preliminarmente all'attuazione di interventi di riqualificazione/riconversione, anche con nuove destinazioni d'uso, che interessano aree in precedenza destinate ad un uso produttivo/servizi o che comunque possa aver compromesso le matrici ambientali, dovrà essere svolta un'attività di verifica preliminare della loro possibile compromissione e successivamente, qualora necessario, essere eseguito quanto previsto dal titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (bonifiche siti inquinati).**
- Dovrà essere realizzato un percorso pedonale lungo via Alberico XII.
- Si richiamano i contenuti del Titolo III dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano e dell'articolo 34 delle norme del Piano delle Regole, che dovranno essere verificati in sede di elaborazione del piano attuativo.
- La documentazione minima a corredo del piano attuativo è quella prevista all'articolo 30 dei criteri per l'attuazione del Documento di Piano.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le indicazioni inserite all'interno del Capitolo 13 - Misure proposte per mitigare gli effetti negativi del Rapporto Ambientale.

Note:

- A. Il dato relativo alla superficie territoriale è stato calcolato come superficie misurata sulla cartografia.
- B. L'applicazione dell'indice territoriale si ottiene moltiplicando la Superficie Lorda per l'altezza interpiano di 3 mt.
- C. Le norme contenute nel Piano delle Regole, ammettono una quota aggiuntiva di Superficie Lorda pari al 10% della Superficie Lorda di pertinenza dell'ambito, secondo le modalità attuative previste dal piano.
- D. La SL complessiva è la capacità edificatoria massima dell'ambito, generata dalla sommatoria della S.L. di pertinenza e da eventuali incentivi volumetrici o trasferimenti di volumi da altre aree.
- N-L Il dato è stato calcolato considerando una viabilità d'ambito in cessione pari al 6% della ST. Quest'ultimo dato è indicativo e potrà essere modificato a seguito della progettazione urbanistica definitiva in fase di pianificazione attuativa.

ARU5 - Via Alberico XII - Via Dante

Prescrizioni particolari

Si richiama il rispetto dei contenuti delle "norme generali" riportate al capitolo 3 del presente elaborato.

Fattibilità geologica

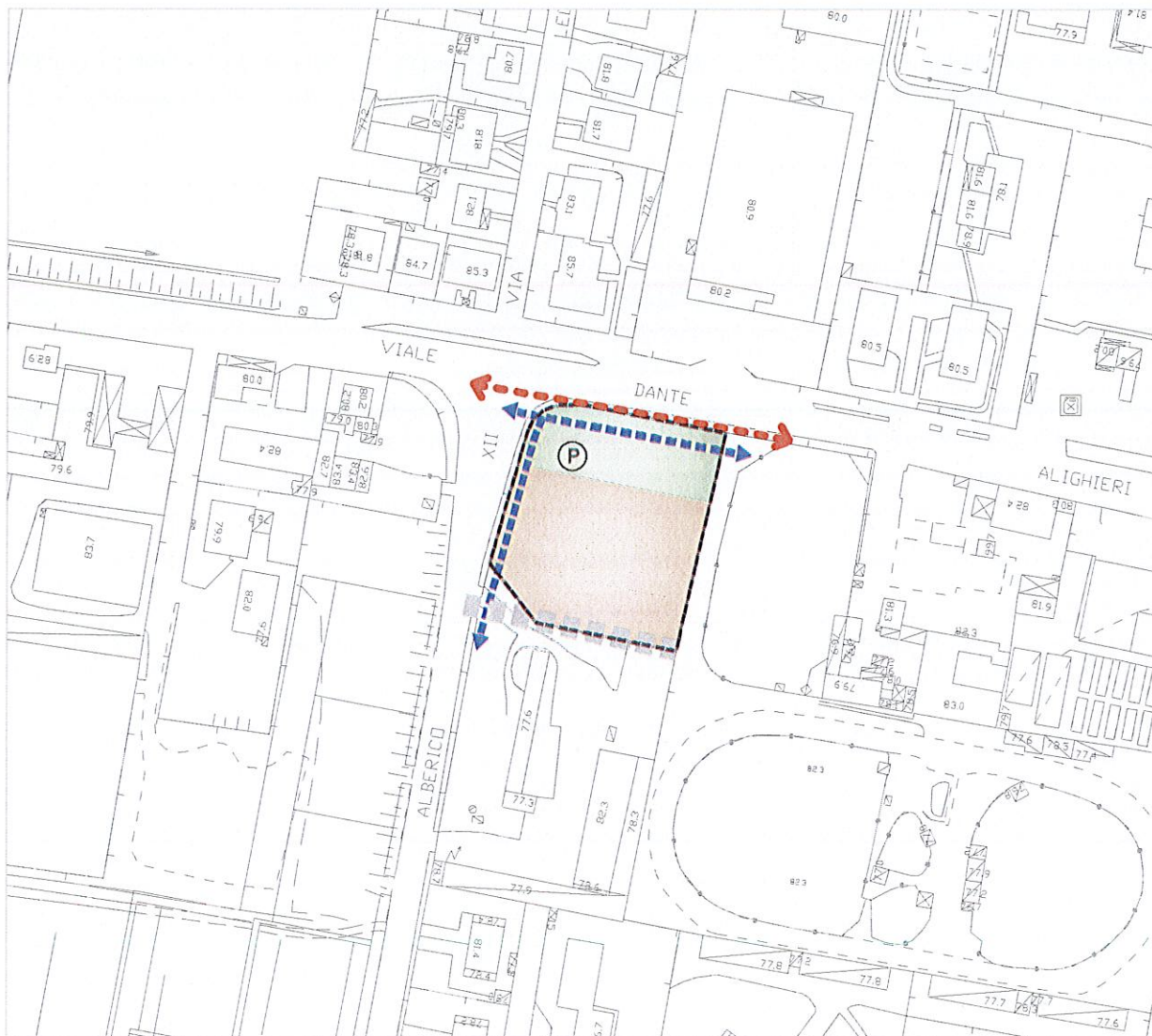
- L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche di pericolosità legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni per la presenza di orizzonti compressibili superficiali limoso – sabbiosi a bassa portanza e/o con caratteristiche geotecniche variabili.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello di progetto esecutivo.
- Le indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera. Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere.

Invarianza idraulica

- L'uso dei dispositivi idraulici (pozzi disperdenti e strutture di infiltrazione) deve essere attentamente valutato. Prima di ricorrere all'infiltrazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario svolgere adeguati approfondimenti geologici e idrogeologici, l'utilizzo dell'area pertanto deve essere subordinato alla definizione di un modello geologico e idrogeologico specifico, che ne definisca le modalità di utilizzo o anche l'eventuale esclusione.

ARU5 - Schema progettuale

(Scala: 1:2000)



**ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO E
DEGLI SPAZI APERTI**

 Area di concentrazione dei volumi

 Passaggio pedonale

**VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI
CICLOPEDONALI**

 Accesso area

 Viabilità di accesso (schema indicativo da definirsi in fase attuativa)

 Aree in cessione destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico

 Percorso ciclopedonale

SISTEMA DEL VERDE

 Verde pubblico

 Fascia boscata arboreo-arbustiva

 Verde privato di mitigazione