



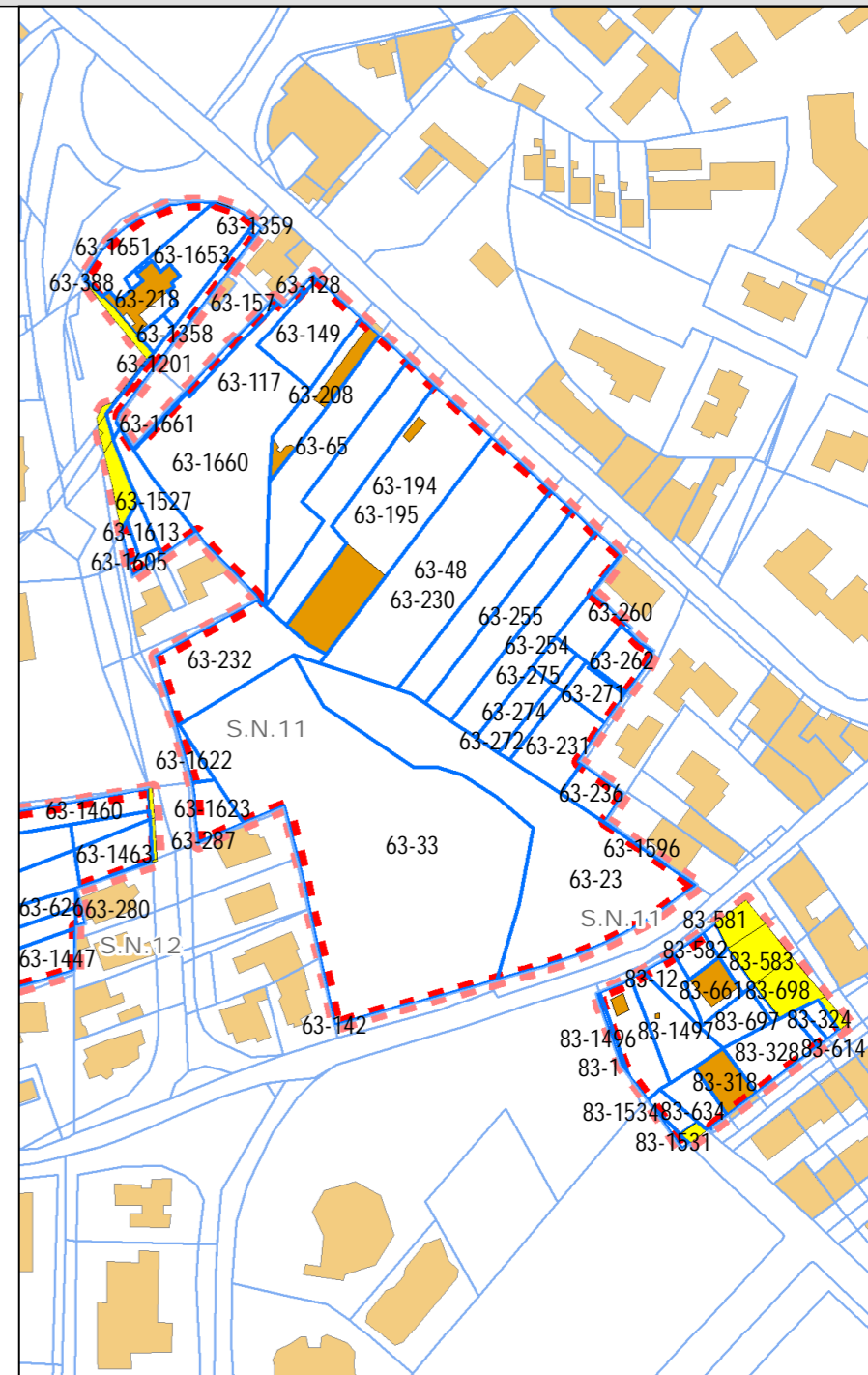
Localizzazione	Via S. L. Gonzaga, Via E. Fieramosca, Via F. da Lodi
Superficie	35.200 mq
PRG vigente	Zone Cm3 - Residenziale, commerciale e terziario misto a spazi pubblici ;Sp - Spazi pubblici in cessione Cm3; Da4 - Commerciale, terz. misto a spazi pubblici; Sp - Spazi pubblici in cessione Da4; Pp - Parcheggio di progetto; Viabilità di progetto
Contesto urbanist./territ.	Area parzialmente edificata con lotti non utilizzati, in contesto urbano consolidato di tipo residenziale, commerciale e servizi
Vincoli	-
Proprietà	Privata
Volumi edificati esistenti	4.500 mc (+ 1.700 mc in ZTO B)

STRATEGIA

CRITICITA'	<ul style="list-style-type: none"> Generale degrado di tutta l'area, con insieme disordinato di edifici residenziali e capannoni, anche fatiscenti, lotti liberi non utilizzati Carenza di viabilità interna Carenza di verde attrezzato di quartiere Previsioni di piano difficilmente attuabili rispetto alle caratteristiche territoriali/urbanistiche esistenti e dello stato di diritto
OBIETTIVI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> Riclassificare le aree sulla base di criteri perequativi Realizzare un sistema di accesso viario interno Recuperare aree da destinarsi alla sosta ed al verde attrezzato, per il tempo libero e gli animali di affezione
OBIETTIVI DI QUALITA' URBANA ED AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> Ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, limitandola alla sola area di sedime dei manufatti, attraverso la razionalizzazione dell'edificazione e della viabilità di progetto Incrementare le aree a verde, anche privato, in ambito urbano e le relative connessioni Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, e ridurre il degrado urbano
ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> Costituzione di un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.e.l., attuabile tramite singoli permessi di costruire convenzionati per ambiti funzionali

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
83	661	PARTICELLE	246
83	581	PARTICELLE	49
63	195	PARTICELLE	2157
83	1	PARTICELLE	39
63		STRADE	155
63	1622	PARTICELLE	93
63	218	PARTICELLE	317
63	230	PARTICELLE	853
63	388	PARTICELLE	3
63	232	PARTICELLE	1134
63	287	PARTICELLE	2
83	1534	PARTICELLE	108
83	1497	PARTICELLE	488
63	157	PARTICELLE	6
83	698	PARTICELLE	39
83		STRADE	142
63		STRADE	109
63	1596	PARTICELLE	15
63	33	PARTICELLE	7642
83	583	PARTICELLE	70
63	260	PARTICELLE	314
83	582	PARTICELLE	130
83	1496	PARTICELLE	471
63	275	PARTICELLE	123
63	65	PARTICELLE	1204
63	1359	PARTICELLE	12
83		STRADE	272
63	23	PARTICELLE	3664
63	231	PARTICELLE	563
83	12	PARTICELLE	184
63	1613	PARTICELLE	106
63	236	PARTICELLE	218
63	194	PARTICELLE	1140
63	273	PARTICELLE	59
63	1623	PARTICELLE	234
83	697	PARTICELLE	253
63	276	PARTICELLE	17
83		STRADE	34
63		STRADE	36
63	271	PARTICELLE	211
63	1612	PARTICELLE	15
63	1653	PARTICELLE	669
63		STRADE	2
63	272	PARTICELLE	133
83		STRADE	41
83	634	PARTICELLE	231
63	208	PARTICELLE	487
83		STRADE	232
83	1358	PARTICELLE	283
83	318	PARTICELLE	235
63	48	PARTICELLE	2472
83	1531	PARTICELLE	29
83	324	PARTICELLE	78
63	274	PARTICELLE	280
63	1661	PARTICELLE	31
63	1605	PARTICELLE	41
83	149	PARTICELLE	672
83	328	PARTICELLE	442
63	254	PARTICELLE	877
63	1527	PARTICELLE	405
63	255	PARTICELLE	914
63	1660	PARTICELLE	2672
63	128	PARTICELLE	15
63		STRADE	1
63	142	PARTICELLE	0
63	262	PARTICELLE	252
83	614	PARTICELLE	59
63	1651	PARTICELLE	549
63	117	PARTICELLE	103
63	1201	PARTICELLE	79



PRESCRIZIONI GENERALI

Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private

Gli individui arborei ed arbustivi di interesse presenti (quali essenze naturali e cultivar locali) devono essere preservati, anche attraverso la ricollocazione in altro sito nella stessa area

Il progetto di trasformazione delle aree dovrà tenere conto del sistema dei muretti a secco, delle mulattiere, e delle tracce storico-culturali del territorio: tali elementi, dovranno essere mantenuti ed integrati, salvo motivate esigenze tecniche o quando le condizioni di degrado sono tali da non consentire il facile recupero

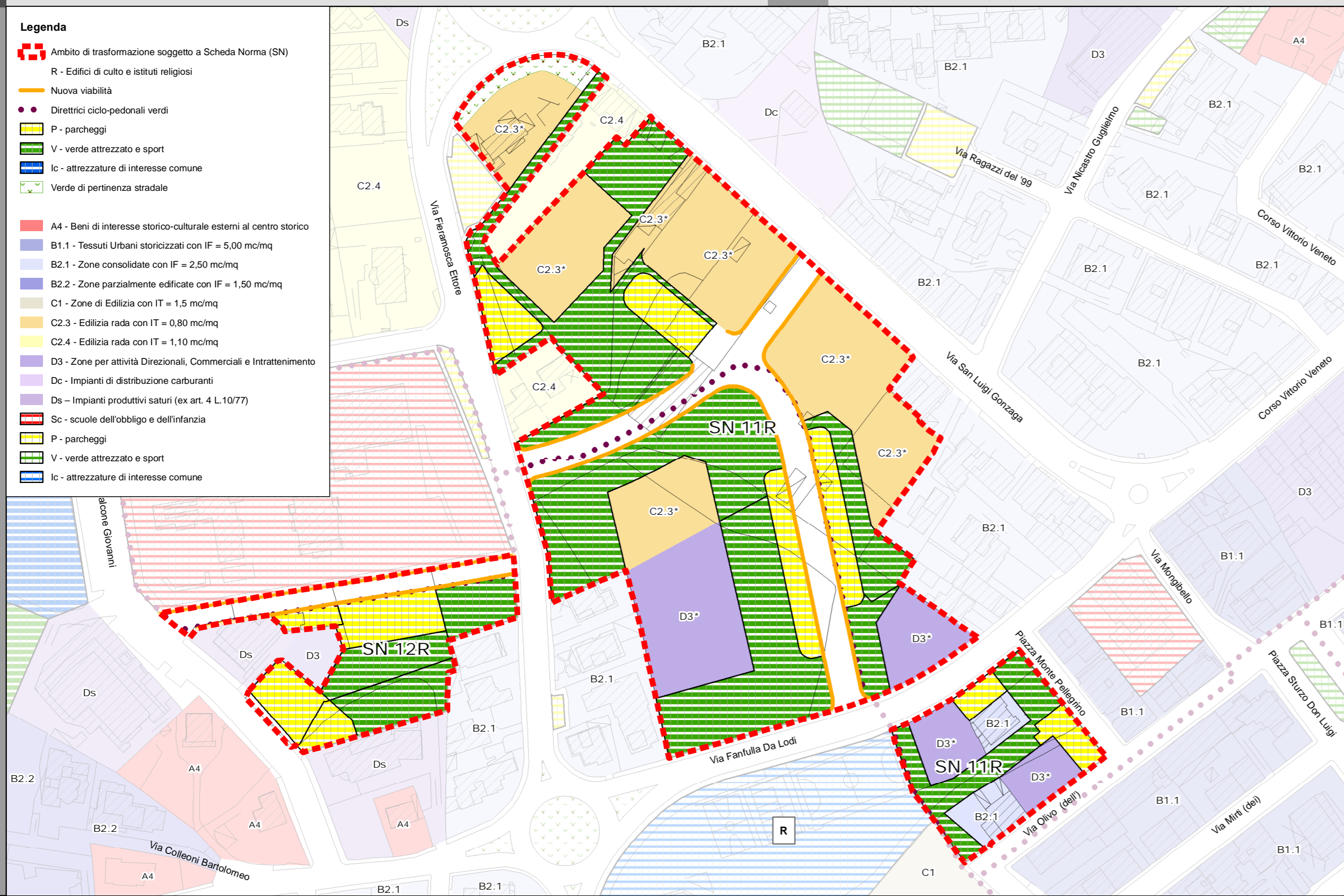
Nei lotti edificabili, nelle aree scoperte esterne ai fabbricati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo: le aree non occupate dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto.

Le aree di sosta pubbliche e i parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999 dei lotti a destinazione produttiva, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti.

Nelle aree destinate a verde sportivo ed attrezzature socio-assistenziali, le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto, salvo motivate esigenze tecniche. All'interno del lotto deve essere realizzata idonea area di sosta per i fruitori

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato devono essere piantumate essenze arboree ed arbustive autoctone o tipiche, comprese cultivar locali, a bassa esigenza idrica, in quantità idonea ad ottenere una copertura completa. Le aree di sosta pubbliche dovranno essere dotate di arborature, salvo motivate esigenze tecniche.

Nei lotti a destinazione produttiva si dovranno riservare le aree a parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999



NORME DI ATTUAZIONE

LOTTE C2 - NORME DI ATTUAZIONE	
Modalità di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici (60%), avente una propria autonomia funzionale	
Destinazione urb. caratterizzante: C1	
Superficie territoriale: 25.000 mq	Superficie fondiaria: 10.000 mq
Area da cedere (60%): 15.000 mq	IT: 1,00 mc/mq
IF: 2,50 mc/mq	Volume edificabile: 25.000 mc
Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
RC: non fissato	Distanze minime dai confini: 5 m, se non in aderenza
LOTTE D3 - NORME DI ATTUAZIONE	
Modalità di attuazione	
Permesso di costruire convenzionato con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici (60%), avente una propria autonomia funzionale	
Destinazione urb. Caratterizzante: D3	
Superficie territoriale: 8.250 mq	Superficie fondiaria: 3.300 mq
Area da cedere (60%): 4.950 mq	IT: 1,00 mc/mq
IF: 2,50 mc/mq	Volume edificabile: 8.250 mc
Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: relativo all'altezza
RC: non fissato	Distanze minime dai confini: 5 m, se non in aderenza
Prescrizioni specifiche	
I parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 sono localizzati nelle aree oggetto di cessione	