



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 10

Ubicazione

via A. Volta – via privata U. Saba – strada statale dei Giovi SS35

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato sul lato est della strada statale dei Giovi SS35 in un tessuto urbano prevalentemente residenziale e a confine con insediamento di altre funzioni urbane.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate.

L'area è caratterizzata da una ottima accessibilità al sistema viabilistico.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano, ad una adeguata offerta abitativa ed al potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede tre ambiti distinti: due di carattere residenziale ed uno commerciale. Al fine di conseguire condizioni di sostenibilità socio-economica e territoriale e di mantenere un equilibrio tra le diverse forme distributive, l'insediamento non dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione struttura di vendita organizzata in forma unitaria, di centro commerciale e parco commerciale.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano definendo una nuova polarità, caratterizzata da una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Il ridisegno e la ricomposizione del territorio e del paesaggio, deve prevedere particolare attenzione nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici dell'insediamento al fine di restituire un assetto progettuale unitario e un'attenta strutturazione del sistema del verde.

L'attuazione dell'intervento deve prevedere il prolungamento di via U. Saba fino all'intersezione con via A. Volta.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto e la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità,

l'intervento deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- la dimensione dell'ambito e la particolarità del luogo, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio, preferenzialmente da realizzare nel sottosuolo, dovrà prevedere per l'eventuale parte realizzata a raso, la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico;



- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile della risorsa acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.

In caso di attuazione differenziata per sub ambiti, l'attuazione dell'ambito è subordinata all'approvazione di un masterplan condiviso che approfondisca in particolare l'accessibilità, le dotazioni territoriali e la realizzazione del sistema verde multifunzionale.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	SUB AMBITO		
	RESIDENZIALE a	RESIDENZIALE b	COMPENSAZIONE
ST: superficie territoriale (mq)	3.455	5.655	4.204
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30	0,30	0,30
SL: superficie lorda (mq)	1.036	1.697	1.261
VL: volume (mq)	3.109	5.090	3.784
IC: indice di copertura %	0,25	0,25	---
H max: altezza massima (m)	10,60	10,60	---
AREE PER SERVIZI	432	720	540
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	1.036	1.697	1.261

FUNZIONE QUALIFICANTE	SUB AMBITO	
	COMMERCIALE	COMPENSAZIONE
ST: superficie territoriale (mq)	11.691	14.907
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30	0,30
SL: superficie lorda (mq)	3.507	4.472
VL: volume (mq)	10.522	13.416
IC: indice di copertura %	0,50	---
H max: altezza massima (m)	11,0	---
AREE PER SERVIZI	3.507	4.472
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 2 mq ogni mq di SL	7.015	8.944

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale mediante la cessione gratuita al comune delle aree appositamente individuate.



Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata fascia verde ad implementazione dell'area di compensazione in modo da potenziare gli effetti ecologici generati da tali aree.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli
G 2	Commercio all'ingrosso
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Destinazione d'uso qualificante:

COMMERCIO (MEDIE STRUTTURE DI VENDITA)

Destinazioni d'uso non compatibili:

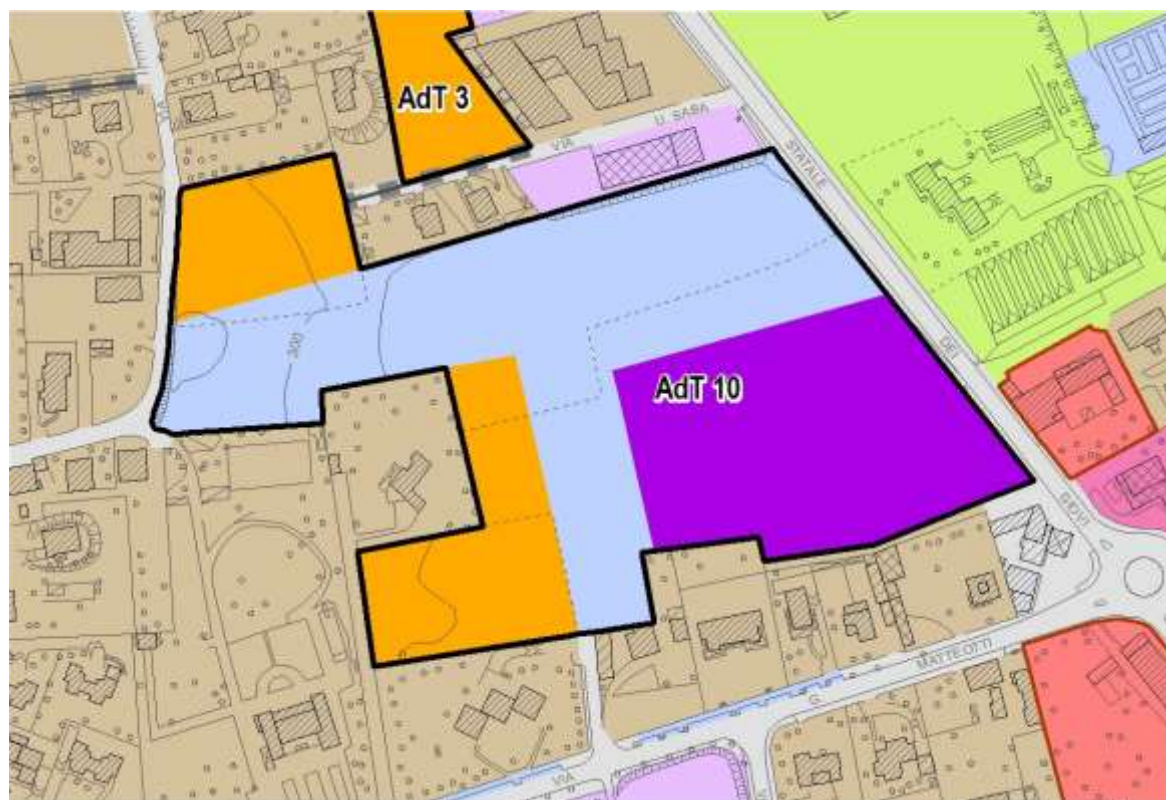
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	Mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITÀ IMMOBILIARI
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
Q 1	ASSISTENZA SANITARIA
Q 2	SERVIZI DI ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE
Q 3	ASSISTENZA SOCIALE NON RESIDENZIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
S 1	ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
S 2	RIPARAZIONI DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
S 3.3	Servizi dei parrucchieri e di altri trattamenti estetici
S 3.4	Servizi di pompe funebri e attività connesse
S 3.5	Servizi dei centri per il benessere fisico
S 3.6	Altre attività di servizi per la persona n.c.a.
Z	RESIDENZA



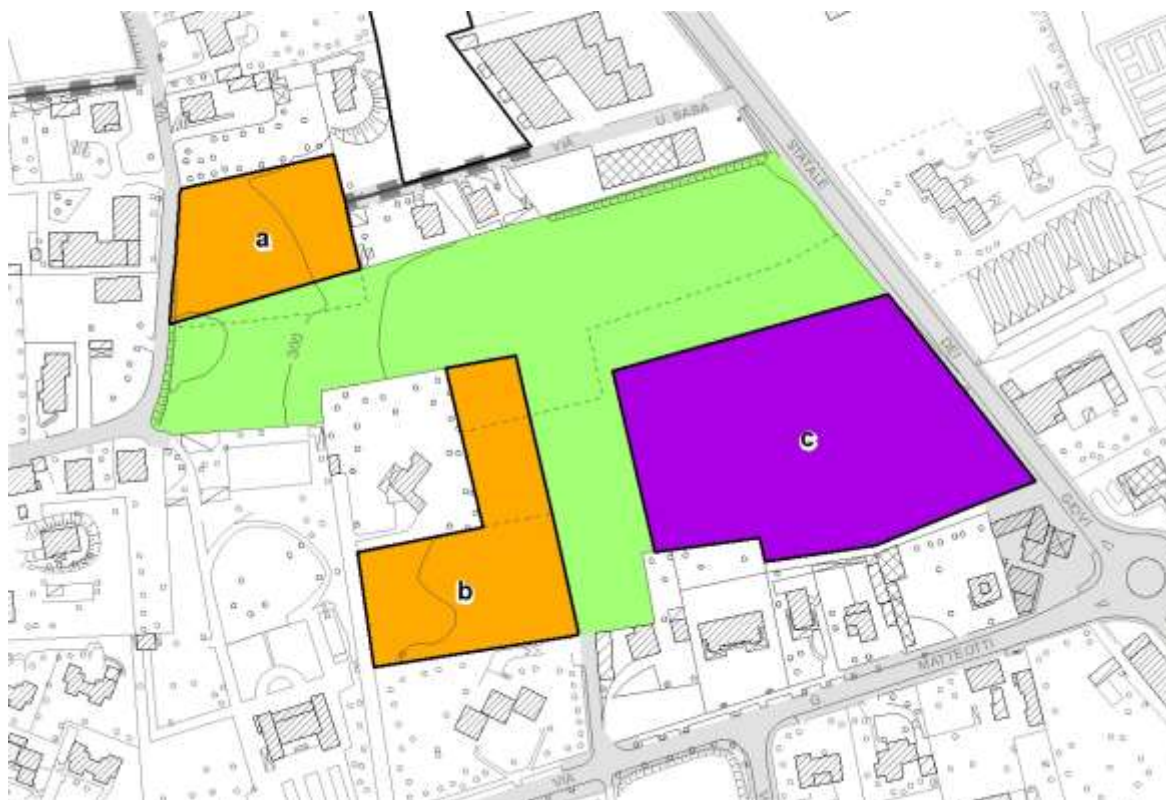
Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale