



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 2

Ubicazione

L'ambito è collocato nel quadrante settentrionale del territorio comunale, in via Oscura – via U. Foscolo.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato al margine est del tessuto urbano consolidato, in un contesto prevalentemente residenziale.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate; è delimitata a est ed a ovest dalla rete della mobilità locale che garantisce l'accesso. A sud confina con un contesto dalla forte valenza ecologica, individuato dalla Rete Ecologica Regionale come varco da deframmentare.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine urbano mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

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, 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:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano residenziale di contesto, con adeguata densità e dimensione e con attenzione alla disposizione degli edifici all'interno del lotto e in rapporto con l'impianto urbano storicamente consolidato nel contesto;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine alle opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- deve essere mantenuta permeabile la maggiore superficie possibile, attraverso la riduzione delle superfici minerali privilegiando, dove possibile, l'utilizzo di pavimentazioni permeabili, e scegliendo, comunque, i materiali più idonei anche in funzione dei coefficienti di assorbimento delle radiazioni solari.
- deve essere considerato il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento di definizione del margine con gli spazi aperti a sud.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	RESIDENZIALE
ST: superficie territoriale (mq)	8.857
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30
SL: superficie lorda (mq)	2.657
VL: volume (mq)	7.972
IC: indice di copertura %	0,25
H max: altezza massima (m)	10,60
AREE PER SERVIZI	1.134
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	2.657

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Le azioni della compensazione territoriale, in particolare, sono connesse al concorso da parte dei soggetti attuatori dell'ambito alla realizzazione di infrastrutture verdi multifunzionali su aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio atta a migliorare le condizioni di sosta della zona.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Destinazioni d'uso non compatibili:

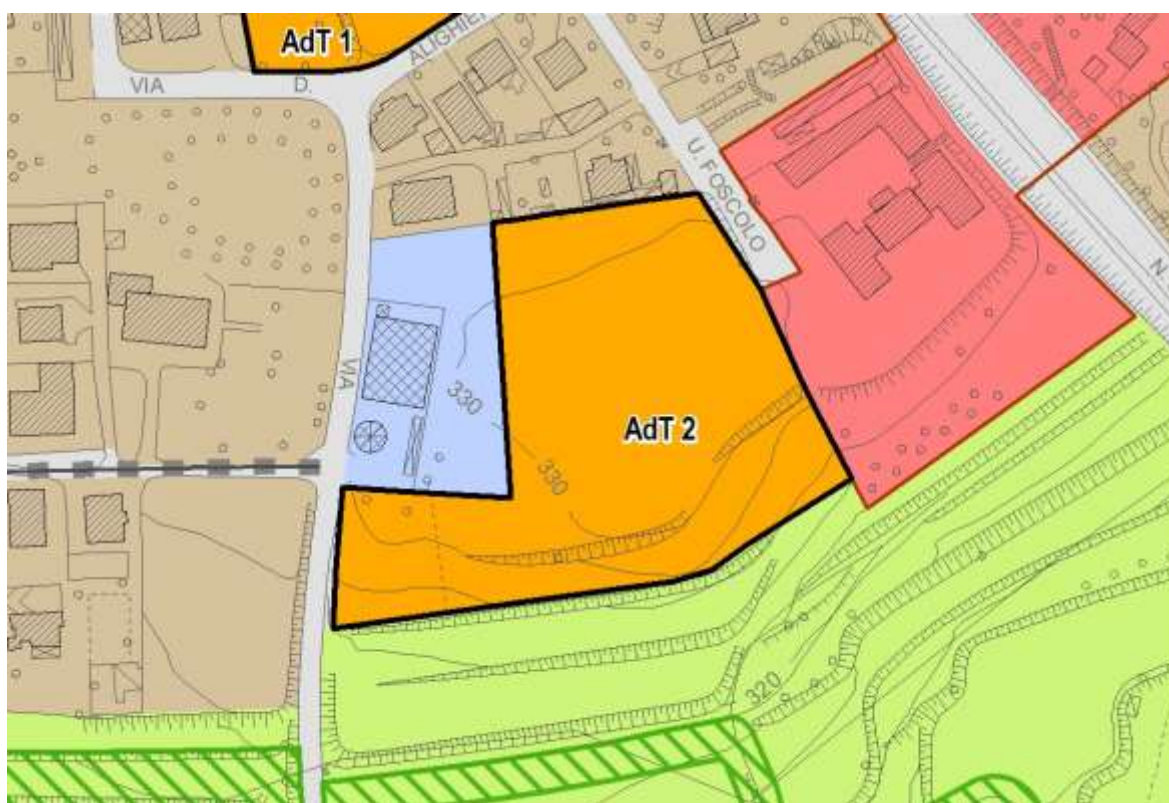
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli
G 2	Commercio all'ingrosso
G 3.2	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



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale