



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 5

Ubicazione

via privata Fossarella.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato ad ovest della ex strada statale dei Giovi SS35 a sud del territorio urbanizzato comunale, in un contesto prevalentemente residenziale a media densità.

L'area è attualmente utilizzata in parte a prato in parte a seminativo; è delimitata su tre lati da un tessuto prevalentemente residenziale mentre il lato a sud confina con il territorio agricolo.

L'accesso all'area dovrà avvenire da via Fossarella, di cui è previsto il prolungamento fino al raggiungimento dell'ambito.

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 insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

L'intervento è ritenuto strategico anche in quanto legato direttamente alla riorganizzazione della rete viaria locale. L'attuazione dell'area deve concorrere a interventi di potenziamento della rete viaria di via Fossarella a supporto del nuovo carico insediativo indotto dall'intervento.

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:

- 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 per la definizione dei margini urbani verso gli spazi aperti del contesto;



- deve essere prevista adeguata soluzione per l'accessibilità e la dotazione dei servizi dovuta dovrà essere concertata nella porzione sud dell'ambito e finalizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici.

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)	7.385
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30
SL: superficie lorda (mq)	2.215
VL: volume (mq)	6.646
IC: indice di copertura %	0,25
H max: altezza massima (m)	10,60
AREE PER SERVIZI	954
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	2.215

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Le azioni della compensazione territoriale, in particolare, devono prevedere il concorso 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 piantumata atta a migliorare le condizioni di sosta della zona, ed una fascia alberata come quinta verde a definizione del margine tra urbanizzato ed area agricola.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Destinazioni d'uso non compatibili:

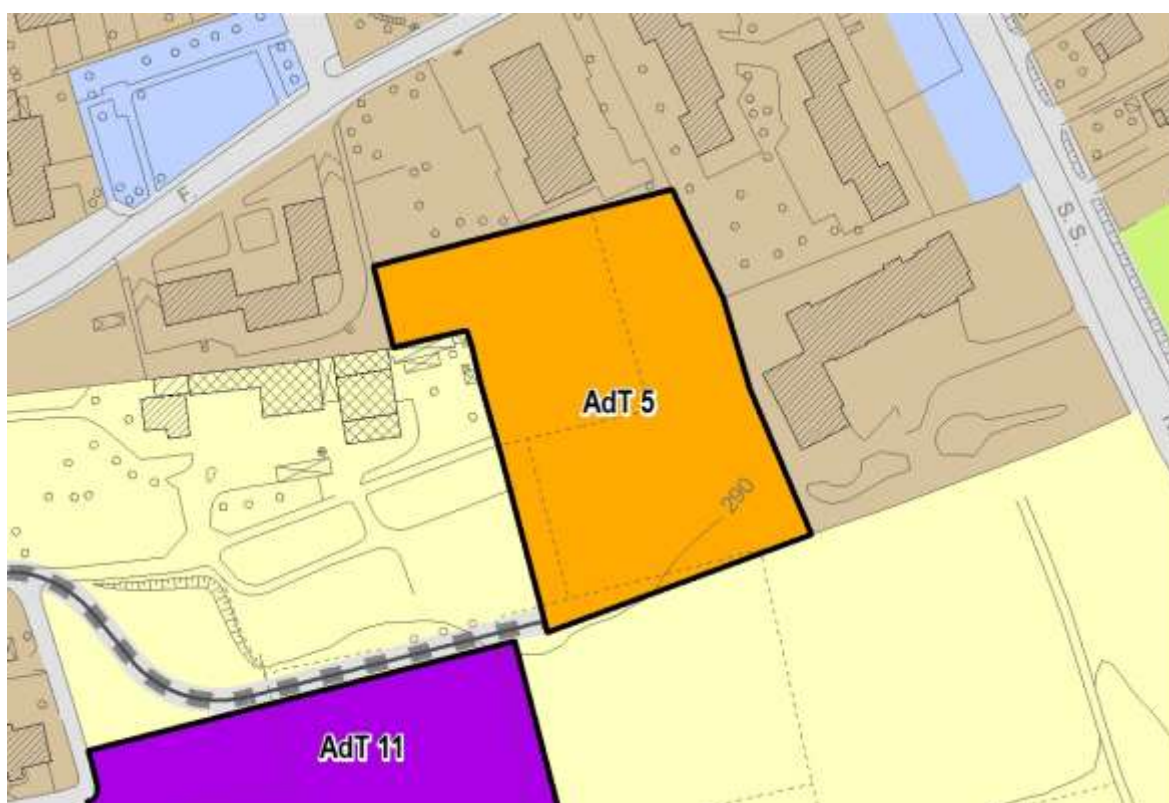
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli
G 2	Commercio all'ingrosso
G 3.2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