



Ambito di trasformazione ATR02

Ubicazione: via G. Mazzini – via Padre Kolbe

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del nucleo urbano di Cerro, al margine tra territorio urbanizzato e lo spazio aperto a destinazione prevalentemente agricola.

L'area si presenta come un ambito frastagliato che si insinua nel tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale, attualmente utilizzata per colture agricole.

L'accessibilità all'area è garantita sia da via G. Mazzini che da via Padre Kolbe.

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 per la posizione che assume nel contesto territoriale: l'area visivamente si configura infatti come "porta di accesso" al territorio urbanizzato.

La dotazione dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico posta nella porzione sud dell'area di trasformazione.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

L'iniziativa di trasformazione 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 di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere idonee soluzioni per garantire l'efficace e sicura accessibilità all'insediamento;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- 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 a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti



all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano elevate prestazioni energetiche;

- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento;
- dovranno essere utilizzate essenze autoctone e non allergogene.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

L'ambito si colloca in aree a rischio archeologico per il passaggio di assi centuriali o percorsi storici in ragione della presenza dei quali nel sottosuolo potrebbero essere conservate strutture e stratigrafie riferibili alla storia più antica del territorio.

I progetti comportanti scavi dovranno essere inviati alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia per le valutazioni di tutela di competenza.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	5.833
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,40
SUPERFICIE LORDA	(mq)	2.333
VOLUME	(mc)	7.000
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,40
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.196



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

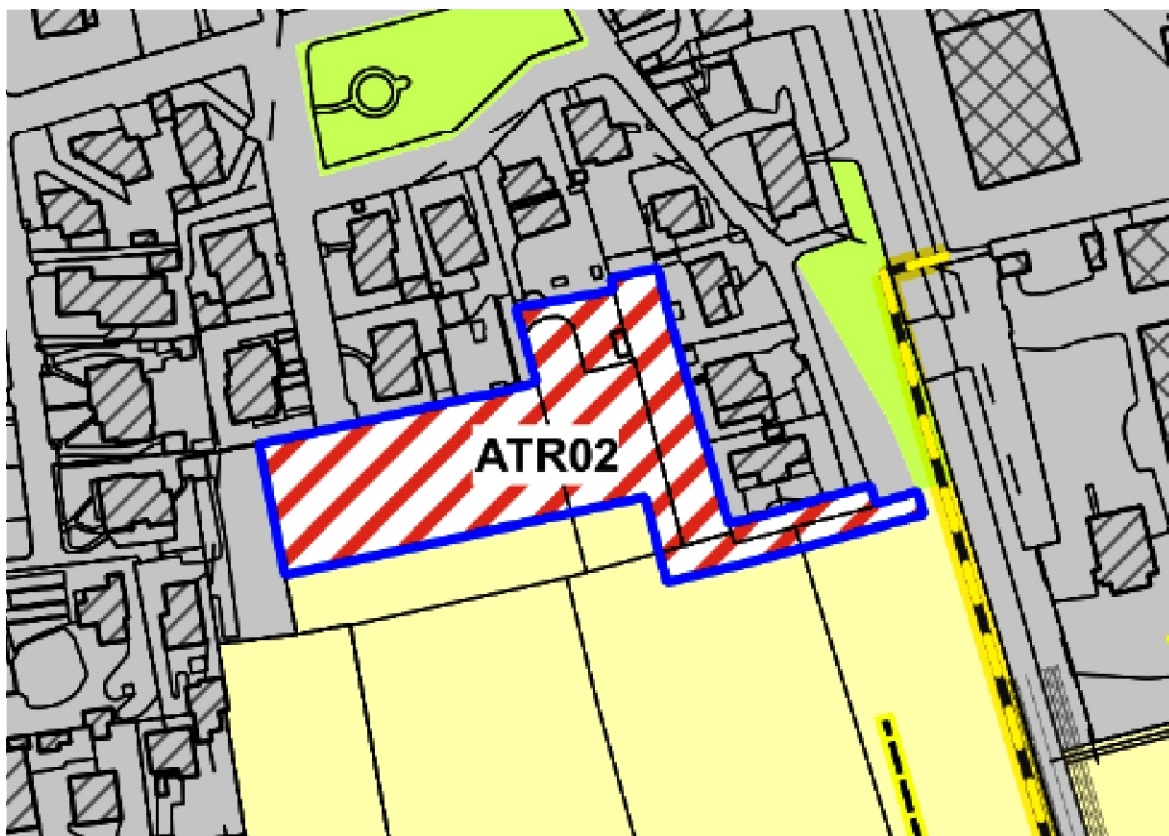
ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

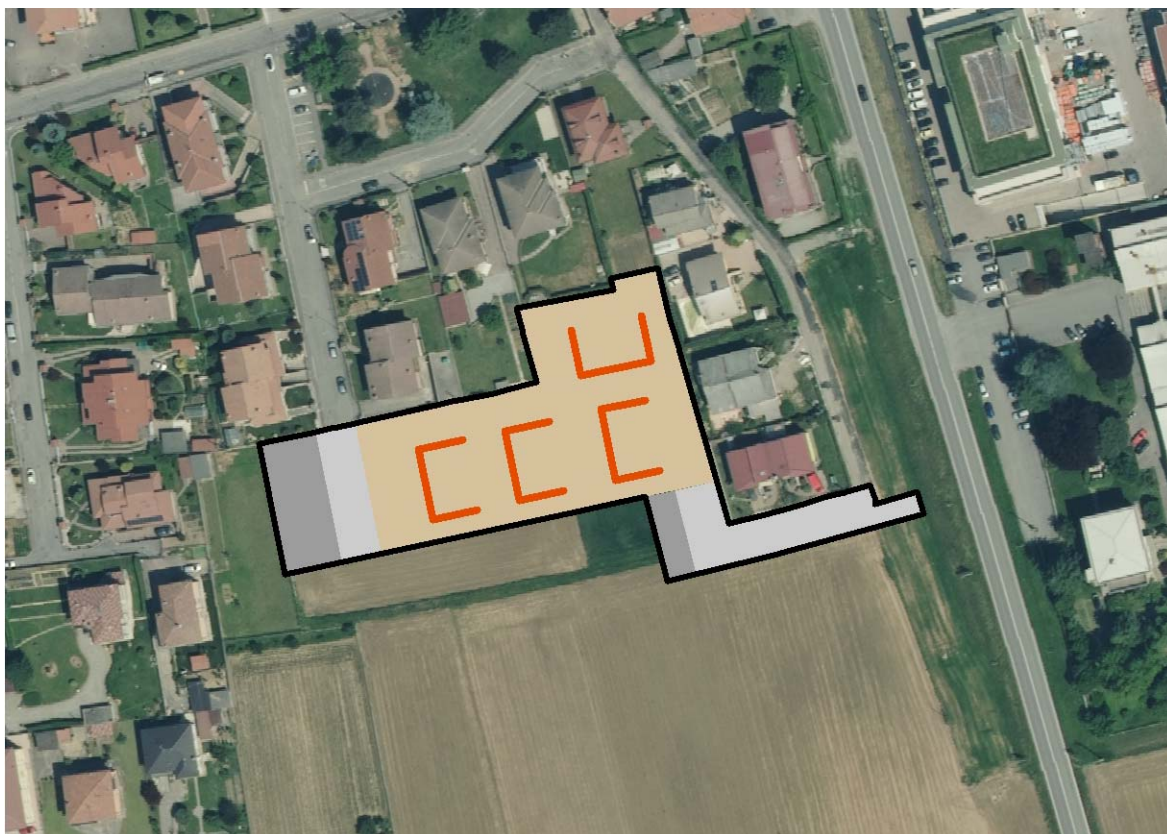
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	Commercio all'ingrosso
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
j 1	Attività editoriali
j 2	Attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
j 3	Attività di programmazione e trasmissione
R 3	Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco
R 5	Attività ricreative e di divertimento



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Assetto di Piano



Scenario progettuale