



Ambito di trasformazione AT R1

UBICAZIONE: LOCALITÀ RAVELLINO, VIA RIPAMONTI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del nucleo urbano di Ravellino, a est di via Ripamonti, in un contesto prevalentemente residenziale.

L'area è attualmente libera ed utilizzata per colture agricole non specializzate. Il terreno, presenta una giacitura acclive, con una pendenza in aumento in direzione da ovest verso est, e da sud verso nord.

La strada di accesso al nucleo di Ravellino ha un calibro ridotto e non è dotata di marciapiedi. La zona è caratterizzata dalla ridotta presenza di servizi e, in particolare, da carenza di parcheggi.

L'accesso all'ambito è garantito da via Ripamonti.

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.

La dotazione dovuta dall'intervento dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico.

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'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di riferimento, tenendo in considerazione le relazioni di senso che legano l'ambito al contesto paesaggistico, prevedendo la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità.

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 il paesaggio locale;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale;
- 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 prestazioni energetiche di elevata qualità;

- 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 in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

Nelle fasi di approvazione del Piano e prima del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione degli interventi edilizi previsti, dovrà essere acquisito il benestare del Gestore elettrodotto in merito al rispetto della normativa vigente in materia di -Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici-, di cui D.P.C.M. 08 Luglio 2003, nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/08.

Modalità di attuazione

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

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	3.761
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,20
SUPERFICIE LORDA	(mq)	752
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	30
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	40
ALTEZZA MASSIMA	(m)	8,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	270
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	1.504

Criteri di perequazione e compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di compensazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree che concorreranno alla realizzazione del parco pubblico di via Ripamonti.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio a migliorare le condizioni di sosta della zona. L'area dovrà essere integrata con idoneo equipaggiamento arboreo e arbustivo in modo da attenuare le isole di calore ed aumentare le dotazioni a verde.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

ESERCIZI DI VICINATO

Destinazioni d'uso non compatibili:

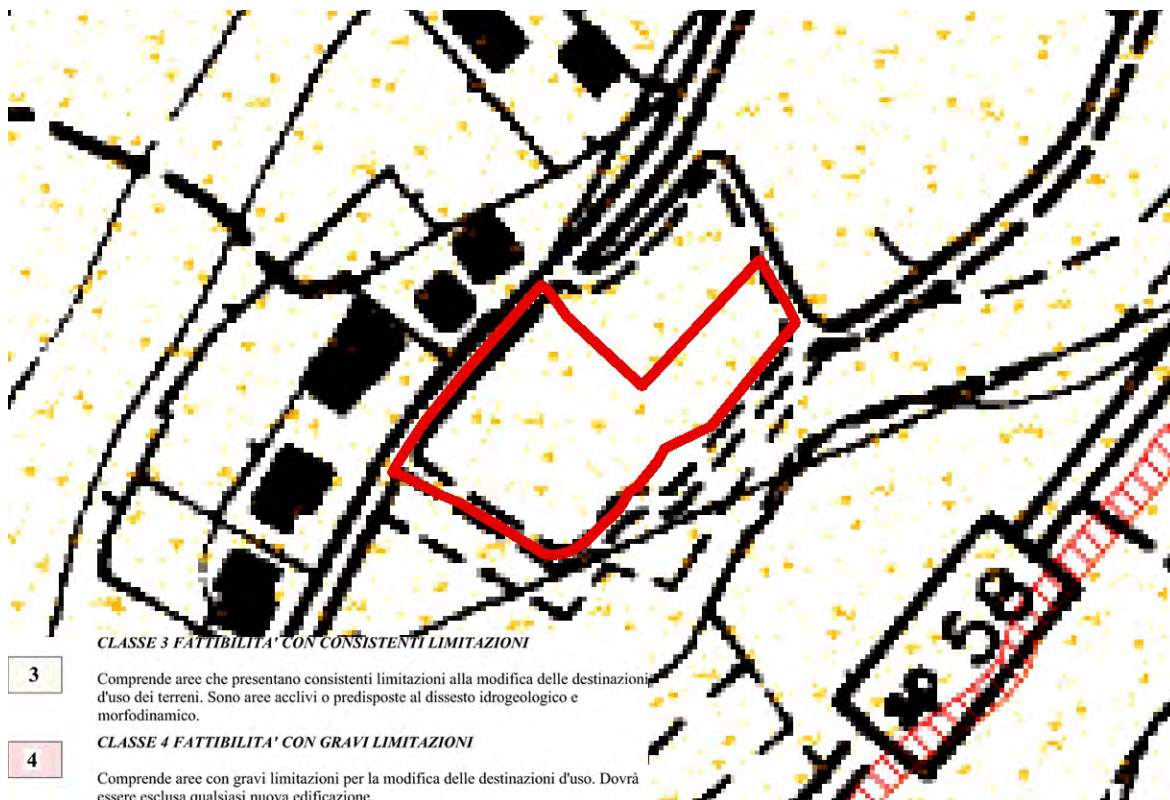
- produttiva;
- commerciale nell'articolazione di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita e di grandi strutture di vendita;
- terziario-direzionale nell'articolazione di attività di intrattenimento, divertimento e di spettacolo;
- rurale.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento del contesto territoriale



Stralcio carta fattibilità geologica



Principali indicazioni progettuali

- ROSSO** Allineamento preferenziale degli edifici
- GRIGIO** Dotazione territoriali