



Ambito di trasformazione AT R2

UBICAZIONE: LOCALITÀ SCERIZZETTA, VIA LIBIA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del nucleo urbano di Scerizzetta, a ovest di via Libia.

L'area è attualmente libera ed è caratterizzata dalla presenza di essenze arboree, che il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) Comunità Montana Lario Orientale Valle San Martino, classifica tra i "boschi trasformabili" con valore multifunzionale elevato.

L'ambito di trasformazione, come la totalità del territorio comunale, appartiene agli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale RER ed agli elementi di primo livello (core areas) della Rete Ecologica Provinciale. In recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, e in relazione al riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore ecologico e paesaggistico, la Rete Ecologica Comunale REC individua tale area tra i "Nodi della rete: ambiti di primo livello".

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue l'ottemperanza alla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, pubblicata il 28/04/2021 n. 01059/2021, mediante previsione che promuova uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

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.

In particolare:

- la necessità di definire un progetto del verde nonché idonea soluzione distributiva dell'edificato, avendo cura di garantire ampie aree con piantagione arboreo/arbustiva lungo i lati a nord e a ovest dell'area, anche tenendo conto del fatto che l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni;
- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie con adeguata densità e dimensione;
- 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.

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)	2.905
INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,15
SUPERFICIE LORDA	(mq)	436
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	(%)	30
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE	(%)	40
ALTEZZA MASSIMA	(m)	8,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	144
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: DOTAZIONE AREE	(mq)	0

Criteri di perequazione e compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata area a parcheggio per 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:

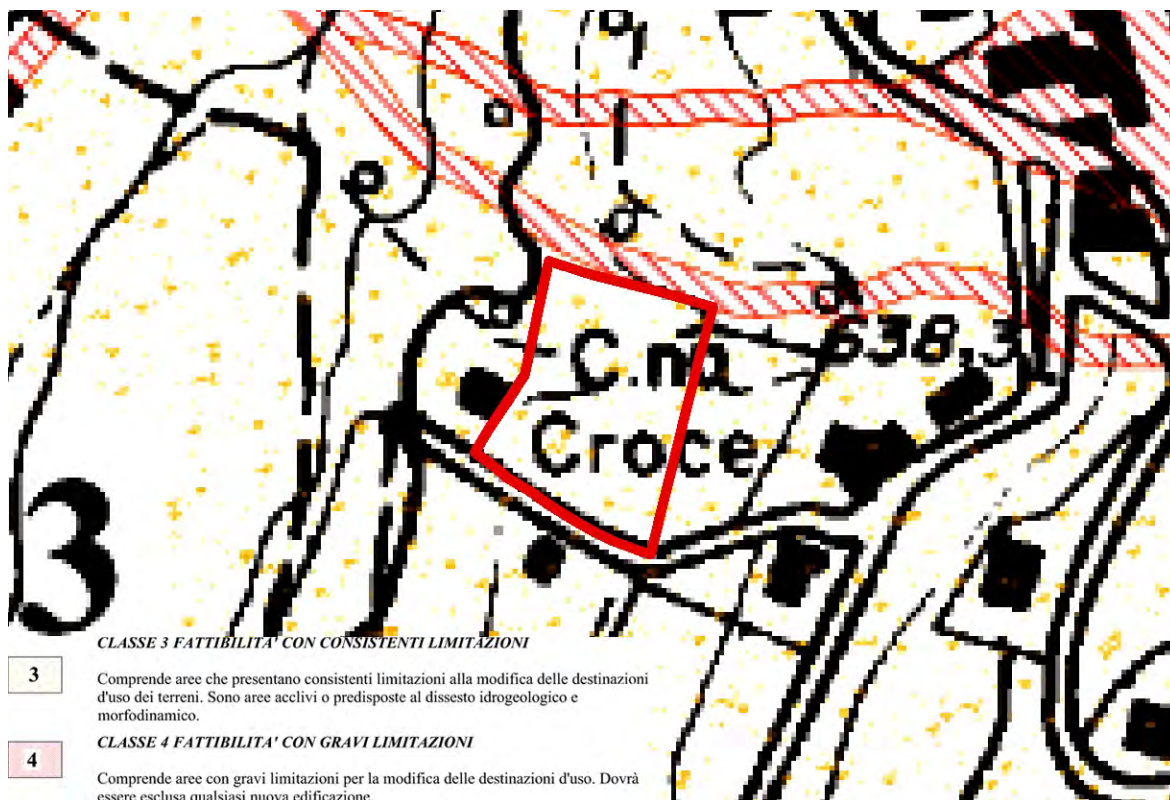
- produttiva;
- commerciale nell'articolazione di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio in esercizi commerciali di medie strutture di vendita e di grandi strutture di vendita;
- terziario-direzionale nell'articolazione di attività di intrattenimento, divertimento e di spettacolo;
- rurale.



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento del contesto territoriale



Stralcio carta fattibilità geologica



Principali indicazioni progettuali

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