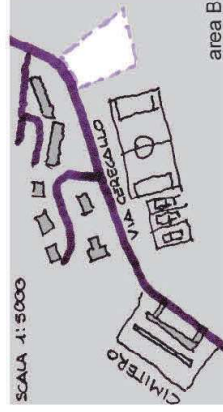


Ambito di trasformazione - AdT 2

Localizzazione: via Della Villa, via Ceregallo



Stato dei luoghi:

- area A: area di fondovalle comprendente a nord edifici residenziali e destinati a deposito magazzino per l'attività agricola. A sud un'area agricola comprendente una proprietà comunale e un anello per il trotto dei cavalli. All'estremità est troviamo una zona boscata.
- area B: area adiacente al campo sportivo comunale totalmente libera da edificazione (di proprietà della fondazione Martinelli).

Motivazioni:

- programma integrato d'intervento individuato all'interno del documento d'inquadramento. Prevede la permuta dell'area B di proprietà della Fondazione Martinelli con l'area di proprietà Comunale in via Della Villa, e la riqualificazione dell'intero comparto attraverso la realizzazione di strutture socio-sanitarie e residenziali.

Interesse Pubblico: - reperimento dell'area B da parte dell'Amm. Comunale, per un eventuale ampliamento del centro sportivo.

- Area A, realizzazione di un collegamento pedonale con via Lissolo; riorganizzazione dell'accesso al lotto; possibile convenzionamento dell'area verde; nuovo collegamento con via Lissolo / di Crippa
- area di interesse strategico, tavolo di concertazione tra proprietà ed Amministrazione avviato.

Punti di forza:

Punti di debolezza: - assenti

Opportunità:

- reperimento da parte dell'Amministrazione comunale di un'area adiacente al campo sportivo di interesse strategico per un eventuale ampliamento dei servizi sportivi, attraverso la permuta con la proprietà in via Della Villa.
- riqualificazione di un'area di elevate dimensioni attraverso l'insediamento di strutture socio-sanitarie e residenze private, e la conseguente creazione di un sito di interesse sovramunicipale utile alla rivitalizzazione del tessuto urbano di Sirtori.

Minacce:

- criticità sul sistema della mobilità del comparto in particolare l'incrocio tra via Della Villa e via Lissolo
- tempi lunghi per la realizzazione del piano programma

V.A.S.:

vedi documento vas "rapporto ambientale" la partecipazione.

Elementi costitutivi del paesaggio:

area verde interclusa nel tessuto urbanizzato, da conservare e riqualificare.

Modalità di intervento:

programma integrato di intervento PII

Destinazione d'uso:

residenziale - turistico ricettivo - socio-sanitario

Dimensionamento

Superficie territoriale area A (st): 52.158 mq.

Indice di edificabilità: 0,25 mc./mq.

Volume massimo: recupero delle volumetrie esistenti pari a 3.200 mc. e trasferimento della volumetria esistente su area B pari a 9.260

sup. urbanizzata prevista: 15.586 mq.

sup. a verde: 36.592 mq.

Abitanti insediabili: da dimensionare in base alla proposta di intervento

Servizi:

vedi NcA del Piano dei Servizi

Sistema insediativo:

insediamenti con case isolate, a schiera, a corte.

Tipi edifici:

a corte, in linea monofamiliari isolate tipi specialistici e di uso pubblico

Incentivi:

vedi Dds 16/188/2007

- per riduzione % del fabbisogno di energia del:

20% = incremento volumetrico del 2%

30% = incremento volumetrico del 4%

40% = incremento volumetrico del 7%

50% = incremento volumetrico del 10%

- incremento volumetrico del 5% per la qualità progettuale

- nel caso di intervento prettamente residenziale il 10% della volumetria sarà da destinare a edilizia convenzionata.

Prescrizioni:

- concentrare l'edificazione a nord del comparto
- mantenimento e riqualificazione dell'area a verde esistente