

Ambito di trasformazione Tr 01

UBICAZIONE: VIA KENNEDY – VIA LECCO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale, ai margini del tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. L'area, attualmente utilizzata da attività agricola periurbana, è delimitata a sud e a est da strade, ed è caratterizzata da elevata accessibilità al sistema viabilistico locale.

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. Per la salvaguardia della coesione sociale, la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato, l'ambito di trasformazione è riservato ad interventi di housing sociale finalizzati all'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti, garantendo integrazione sociale e benessere abitativo.

Le finalità del progetto di assetto territoriale, sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine mediante un opportuno rapporto tra area edificabile e spazi a verde, salvaguardando in particolare il varco ineditato al fine di evitare "saldature" tra gli insediamenti, valorizzando gli opportuni spazi di permeabilità verde in funzione della rete ecologica ed evitando processi di conurbazione.

L'intervento è ritenuto strategico sia per la posizione che assume nel contesto urbano, sia per favorire e promuovere iniziative di edilizia sociale. L'area è infatti in prossimità di aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche individuate come nuova "porta verde" di accesso da nord con le quali l'intervento dovrà misurarsi per restituire un assetto progettuale unitario, in armonia con il contesto paesaggistico.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'integrazione 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'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, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità primaria;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni nord ed ovest dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti, il primo, e con funzione di separazione e filtro con il preesistente insediamento artigianale, il secondo;

- 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 definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica almeno in Classe A2;
 - 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 e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;
 - 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.

Lungo il confine ovest del lotto, a separazione dall'insediamento produttivo preesistente, dovrà essere realizzata una adeguata fascia di ambientazione urbana mediante un sistema verde con finalità di schermatura e filtro, utilizzando le specie opportune secondo lo specifico quadro ambientale e insediativo che caratterizza il sito.

La trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti a nord, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano.

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)	11.291
indice edificabilità (mq/mq)	0,500
superficie lorda di pavimento (mq)	5.646
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	13,50
dotazione massima di servizi indotta dall'intervento (mq)	4.516

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia di tipo sociale, secondo le diverse formule dell'housing sociale, in accordo con i programmi regionali e comunali in materia.

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
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
G 5	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
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 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO



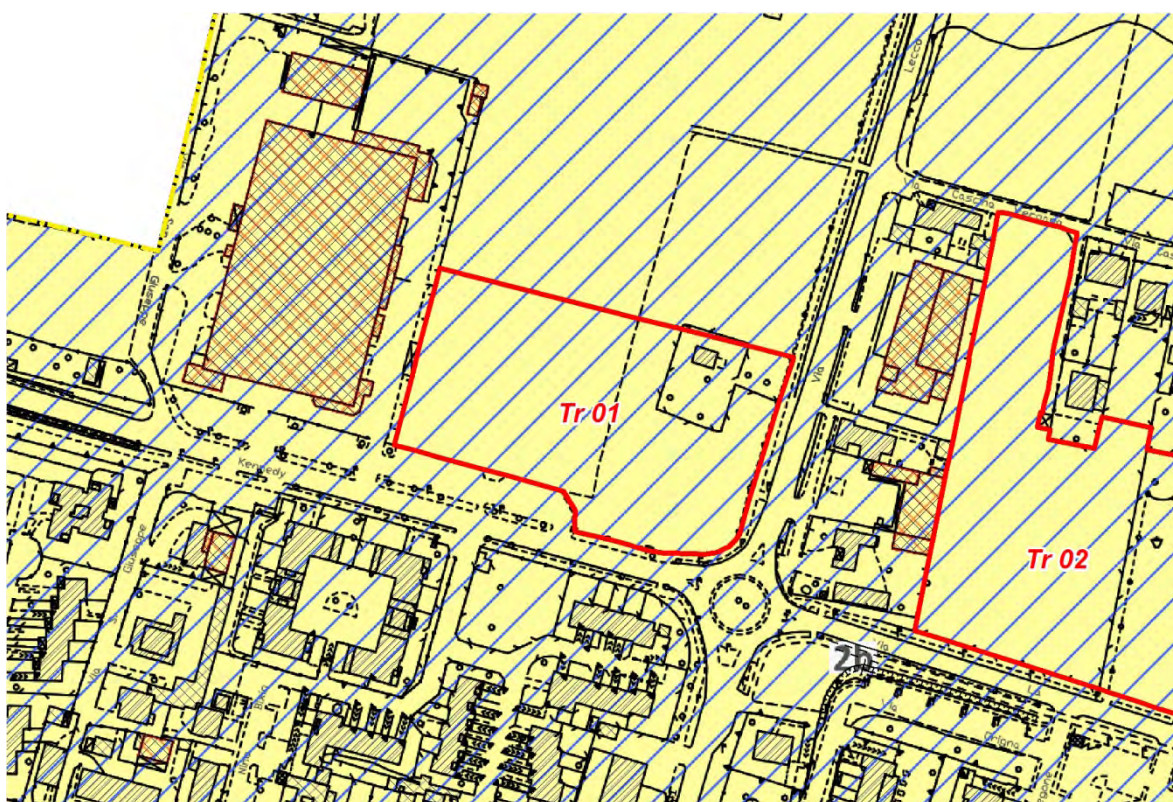
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano"