

Ambito di trasformazione Tr 02

UBICAZIONE: VIA LA MALFA – VIA CASCINA VERGANA

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale, in prossimità del nucleo sviluppatosi attorno alla cascina Vergana, ai margini del tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. L'area, attualmente caratterizzata dalla presenza di attività agricola periurbana, è pressoché delimitata da edificazioni e infrastrutture ed è contraddistinta da buona 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.

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 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 paesaggistico caratterizzato da una configurazione riconoscibile e coerente.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, 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;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione ovest dell'ambito, con funzione di filtro con gli insediamenti preesistenti;
- 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 in ottica di rinverdimento della "città" esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Al fine di realizzare un ambito pubblico con estensione prevalente nord-sud in diretta connessione con gli spazi aperti a nord, si dovrà individuare un'area a verde posizionata ad ovest dell'ambito di trasformazione in modo da aumentare e migliorare la continuità spaziale e la connettività ecologica dei vari sistemi verdi, concorrendo a migliorare le condizioni complessive del territorio urbano, massimizzando gli effetti positivi della vegetazione.

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)	16.347
indice edificabilità (mq/mq)	0,333
superficie lorda di pavimento (mq)	5.444
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	10,50
dotazione massima di servizi indotta dall'intervento (mq)	4.355
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	5.444
perequazione sociale: contributo per acquisizione di area per edilizia sociale (mq)	1.635
incentivo sociale: slp aggiuntiva (mq)	544

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

L'ambito di trasformazione deve perseguire azioni di perequazione sociale mediante il reperimento di aree per la realizzazione di interventi di housing sociale.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere misure di incentivazione sociale; in particolare, al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, è prevista la possibilità di utilizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:
residenza

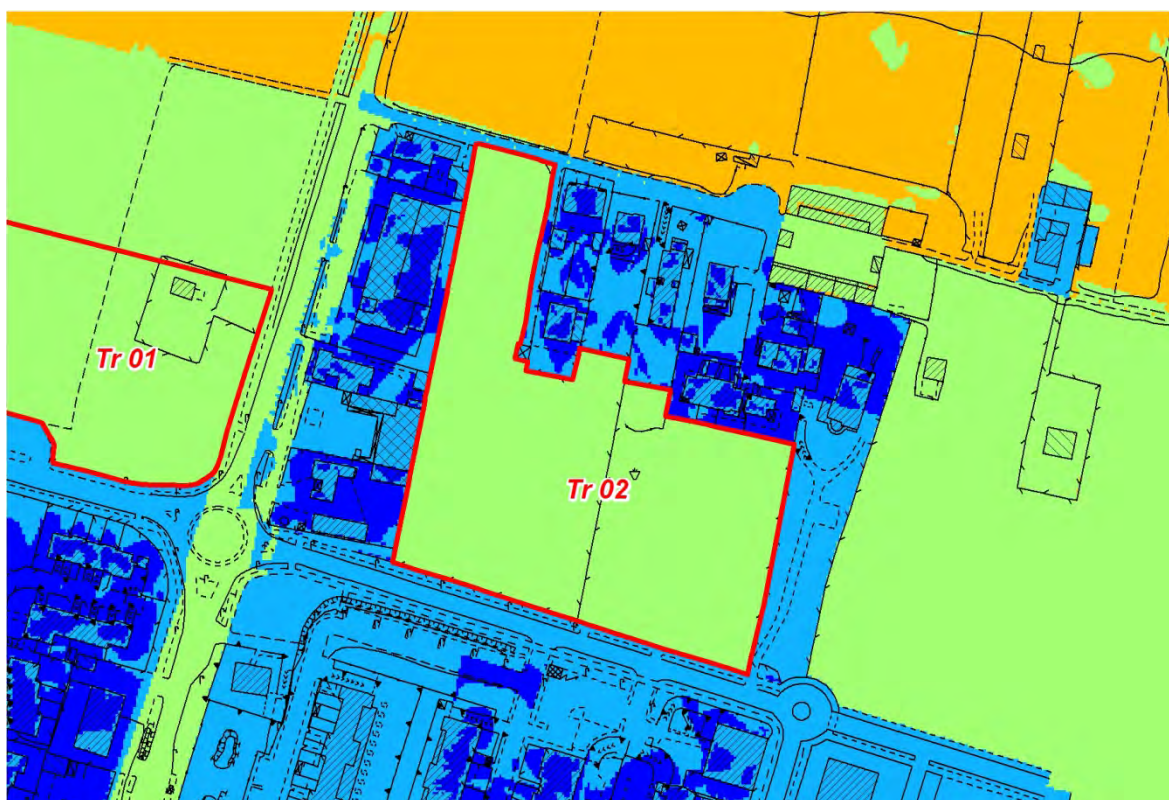
Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:
esercizi di vicinato

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



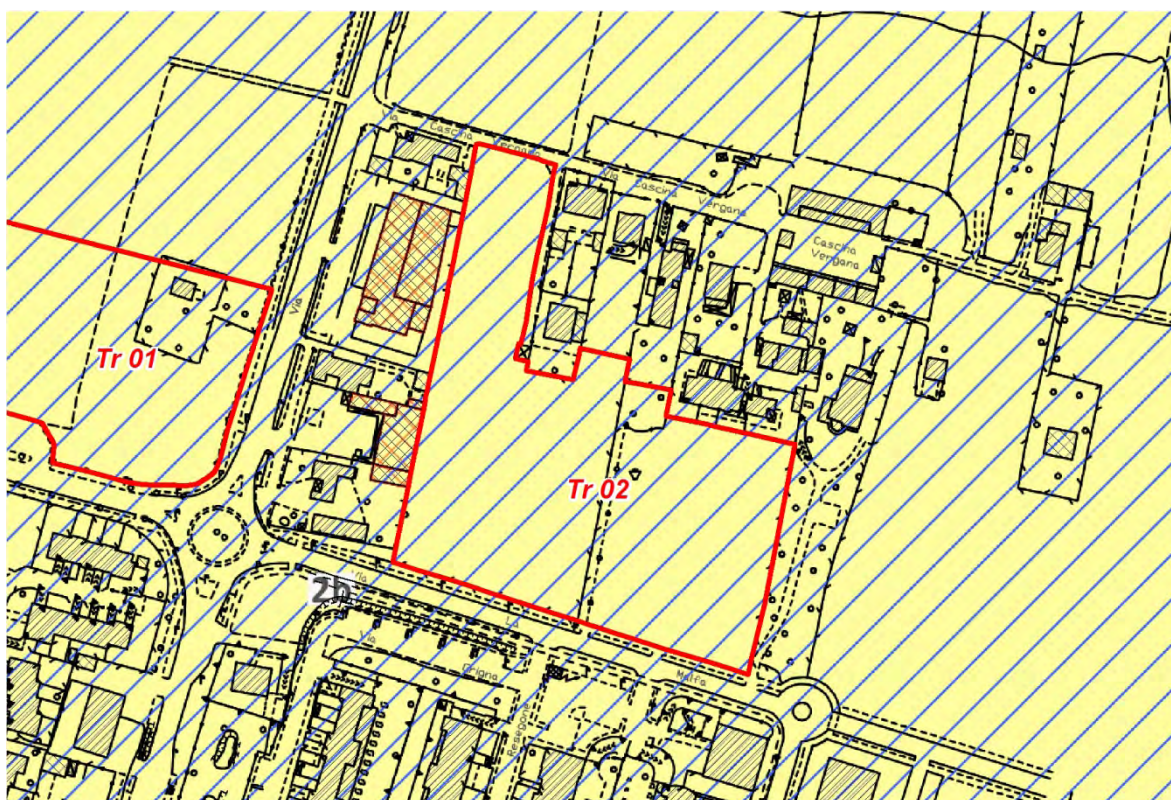
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"