



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rs 01

UBICAZIONE: VIA LARIO – VIA SEGRINO – VIA PUSIANO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad ovest del territorio comunale tra via Lario e il prolungamento di via Pusiano, prossimo a insediamenti residenziali di recente realizzazione e a due ambiti di trasformazione (Sr1 e Sr2).

Il progetto interessa aree parzialmente occupate da un volume edilizio utilizzato nel recente passato da una comunità religiosa (Congregazione Suore di Carità).

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione mediante le quali assicurare spazi di interesse pubblico di alta qualità.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un duplice insediamento parte a servizi e parte a carattere residenziale e commerciale.

La relazione diretta coi tracciati viari esistenti e di nuova previsione, nonché la presenza nell'ambito di un corpo edilizio, suggeriscono la suddivisione dell'ambito in due lotti di forma articolata di cui il primo, a nord, è dedicato ad una struttura sanitaria assistenziale per anziani (RSA) da realizzare all'interno del corpo edilizio esistente con la previsione di un ampliamento funzionale all'attività; il secondo, a sud, è costituito da un'area libera in cui prevedere un insediamento residenziale integrato con funzioni compatibili (esercizi commerciali di vicinato) e sinergiche con la struttura di interesse pubblico.

La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di un coordinamento con gli ambiti di trasformazione attigui.

Si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando comunque soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

L'intervento deve perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale o a struttura residenziale integrata alla residenza per anziani.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire, mediante una progettazione unitaria, l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire la qualità architettonica degli interventi edilizi, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, il corretto inserimento nel paesaggio di contesto.

Al fine di migliorare le condizioni di mobilità, lo scenario prefigura che dal prolungamento di via Pusiano sia prevista una nuova strada di connessione con via Lario, in modo da garantire una adeguata soluzione viabilistica per il contesto insediativo.

L'ambito è inserito in un tessuto urbano ritenuto strategico per la posizione che assume tra il contesto urbanizzato e i nuovi ambiti di trasformazione: la particolarità del luogo e delle funzioni previste sostanzia la necessità di una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, garantendo nel contempo i necessari requisiti di comfort ambientale per la struttura della RSA.

L'area dedicata alla RSA, a nord dell'ambito, dovrà prevedere un ampliamento preferenzialmente individuabile in corrispondenza della porzione più a sud in luogo dell'attuale ingresso.

L'area a sud, di carattere residenziale, dovrà prevedere, a ridosso del tracciato di prolungamento di via Pusiano, spazi a parcheggio con alberatura retrostante, oltre la quale dovranno essere previsti i nuovi corpi edilizi, il cui orientamento, coerentemente con la geometria e la dimensione dell'area, sarà tale da prevedere uno sviluppo prevalente dei



fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore. La superficie dedicata ad attività commerciali andrà preferibilmente posta al piano terra degli edifici, articolando un complesso integrato con lo spazio di interesse pubblico, in modo da definire una nuova centralità urbana.

La soluzione progettuale dovrà determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Per il solo intervento finalizzato alla concretizzazione della struttura sanitaria assistenziale per anziani (RSA) da realizzare all'interno del corpo edilizio esistente con la previsione di un ampliamento funzionale all'attività, è ammessa l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato, corredato dalle garanzie e subordinato alle condizioni idonee ad assicurare la completa attuazione dell'ambito di trasformazione e la progettazione integrata del contesto.

Il piano attuativo è subordinato alla progettazione preventiva di un Master Plan che rappresenti un progetto integrato con gli interventi di trasformazione contraddistinti con sigla Sr 01 e Sr 02. Il Master Plan dovrà, in particolare, assicurare il coordinamento della progettazione del sistema della mobilità che integri i tracciati viari esistenti con quelli di nuova previsione.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	10.560
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,500
slp complessiva (mq)	5.280
slp servizi (mq)	3.100
slp residenza (mq)	900
slp commercio / terziario(mq)	580+700
rapporto di copertura territoriale (%)	25
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima per gli interventi a destinazione residenziale e commerciale(m)	7,50
altezza massima per gli interventi per servizi (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento residenziale (mq)	675
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	1.280
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	1.955
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per obiettivi Amministrazione Comunale (mq)	0
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva da reperire all'interno dell'ambito di intervento (mq)	0
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale o a struttura residenziale integrata alla residenza per anziani)	900

Perequazione territoriale: dotazione qualità aggiuntiva (opere di interesse collettivo)

L'intervento concorre al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche mediante la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, di una scuola



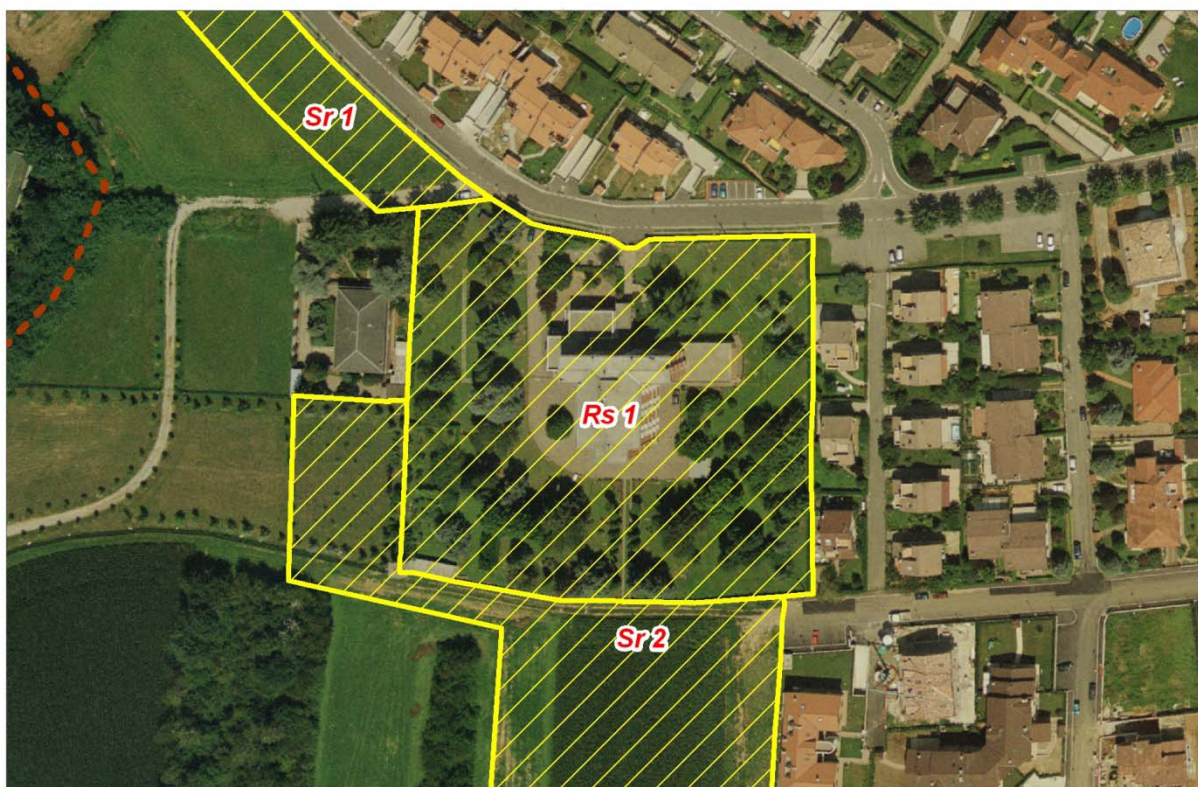
per l'infanzia da attuarsi con intervento di recupero di edificio di proprietà comunale sito lungo via Colombo, ovvero qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione comunale in relazione alla programmazione degli interventi pubblici, mediante un contributo alla realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia pari al 30% del costo di realizzazione dell'opera.

Vocazioni funzionali

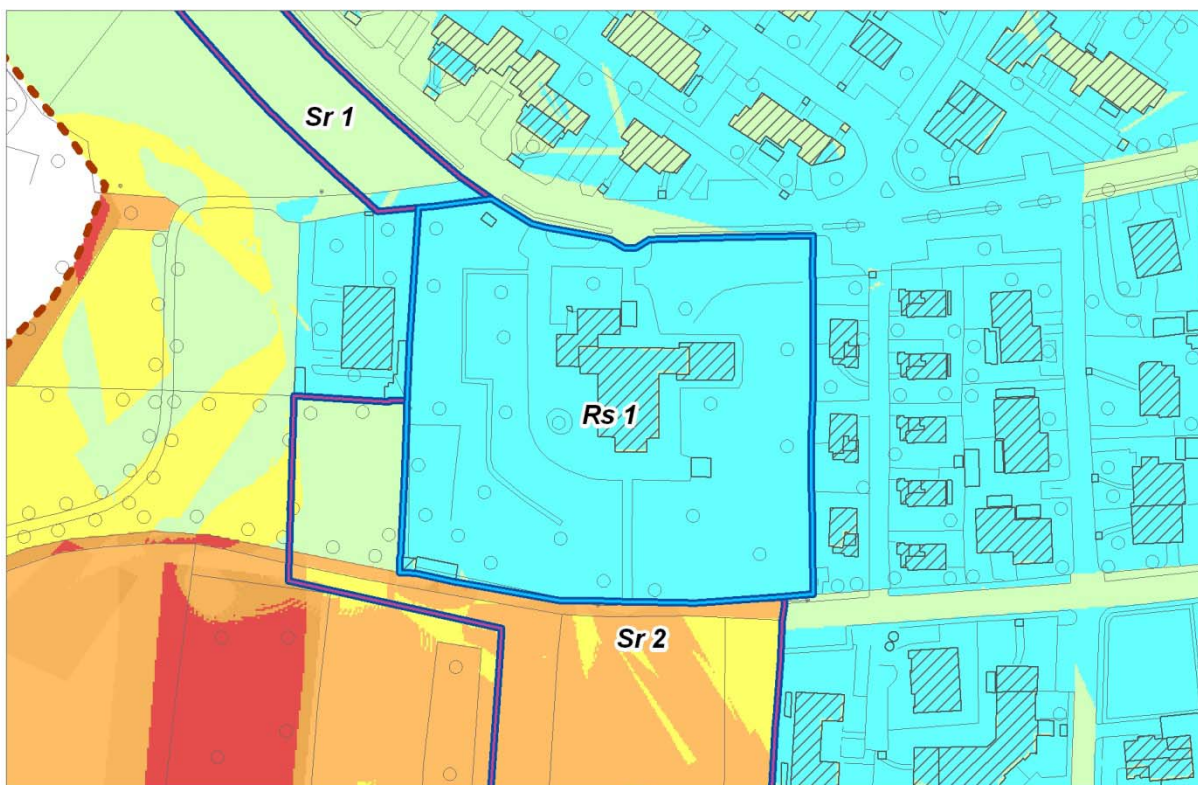
Destinazione d'uso qualificante: servizi - residenza sanitario assistenziale per anziani (RSA)

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
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR E SERVIZI DI PRENOTAZIONE E ATTIVITÀ CONNESSE
- N 4 SERVIZI DI VIGILANZA E INVESTIGAZIONE
- P ISTRUZIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO (ESCLUSE RICEVITORIE DEL LOTTO, SUPERENALOTTO, TOTOCALCIO ECCETERA)
- R4.2 Attività ricreative e di divertimento



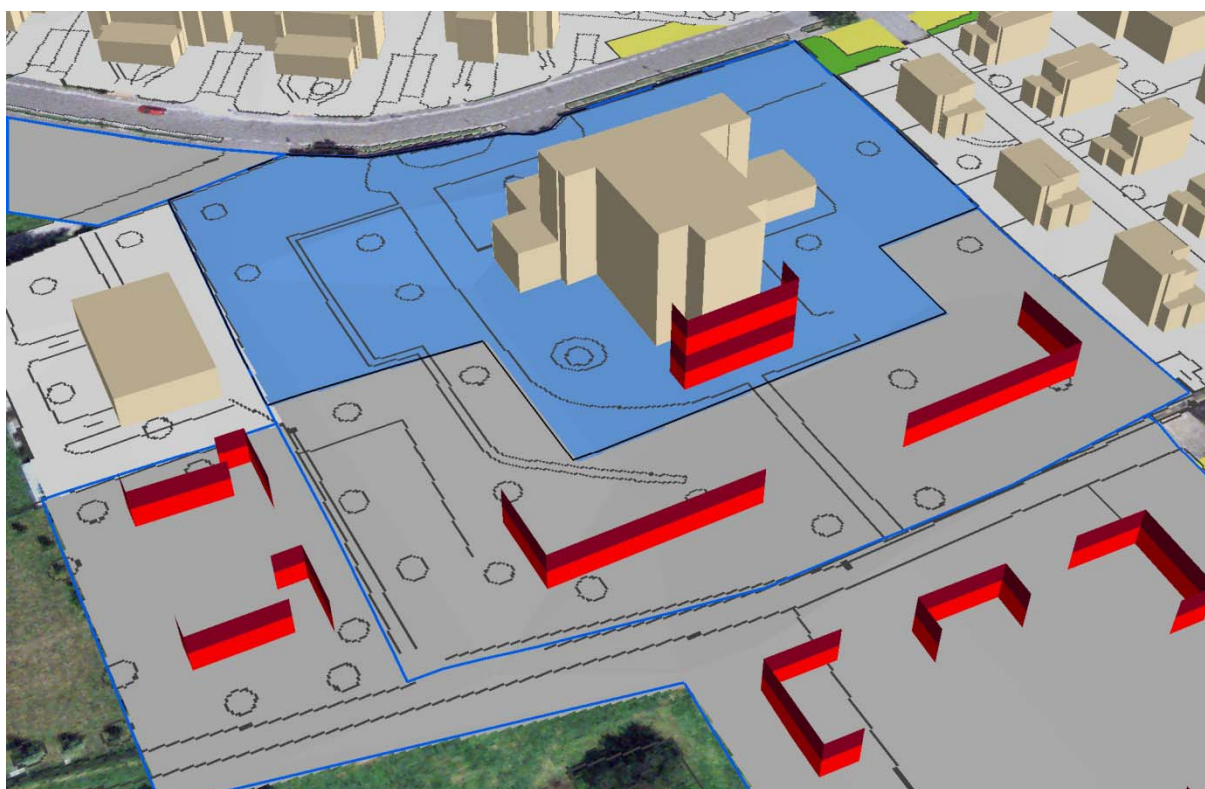
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



Schema esemplificativo 3D (in rosso sono indicati i modelli insediativi di indirizzo)