



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sr 01

UBICAZIONE: VIA LARIO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad ovest del territorio comunale, disposto lungo via Lario di fronte a insediamenti residenziali di recente realizzazione; l'ambito è contiguo, a nord e ad ovest, ad aree agricole che si estendono fino al confine comunale.

L'ambito di trasformazione interessa aree libere, non distante da aree individuate quale dotazione di servizi di interesse pubblico.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale in connessione con ambiti attigui.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano. A tale fine, particolare attenzione andrà posta alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini del lotto, come azione di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento sul territorio agricolo circostante.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile, si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando 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.

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.

L'ambito è inserito in un tessuto ritenuto strategico per la posizione che assume tra il contesto urbanizzato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione; in tale accezione la progettazione dovrà orientare opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica.

La prossimità con gli spazi aperti, sostanzia l'adozione di idonee misure di mitigazione e di perimetrazione del margine urbano con essenze arboree disposte a filare lungo il confine ovest del lotto; parimenti l'arretramento dei fronti edilizi rispetto a via Lario dovrà essere tale da permettere la posa di un filare alberato continuo lungo tutto il lato est del lotto.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

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 02 e Rs 01. 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)	2.645
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
slp complessiva (mq)	881
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	881
slp commercio (mq)	0
rapporto di copertura territoriale (%)	25
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	7,50
dotazione servizi indotta intervento residenziale (mq)	661
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	661
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per obiettivi Amministrazione Comunale (mq)	2.378
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)	88

Per l'ambito di intervento, è ammessa la possibilità di utilizzazione dell'incentivazione per la valorizzazione del centro storico.

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

L'intervento concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento di aree obiettivo..

Vocazioni funzionali

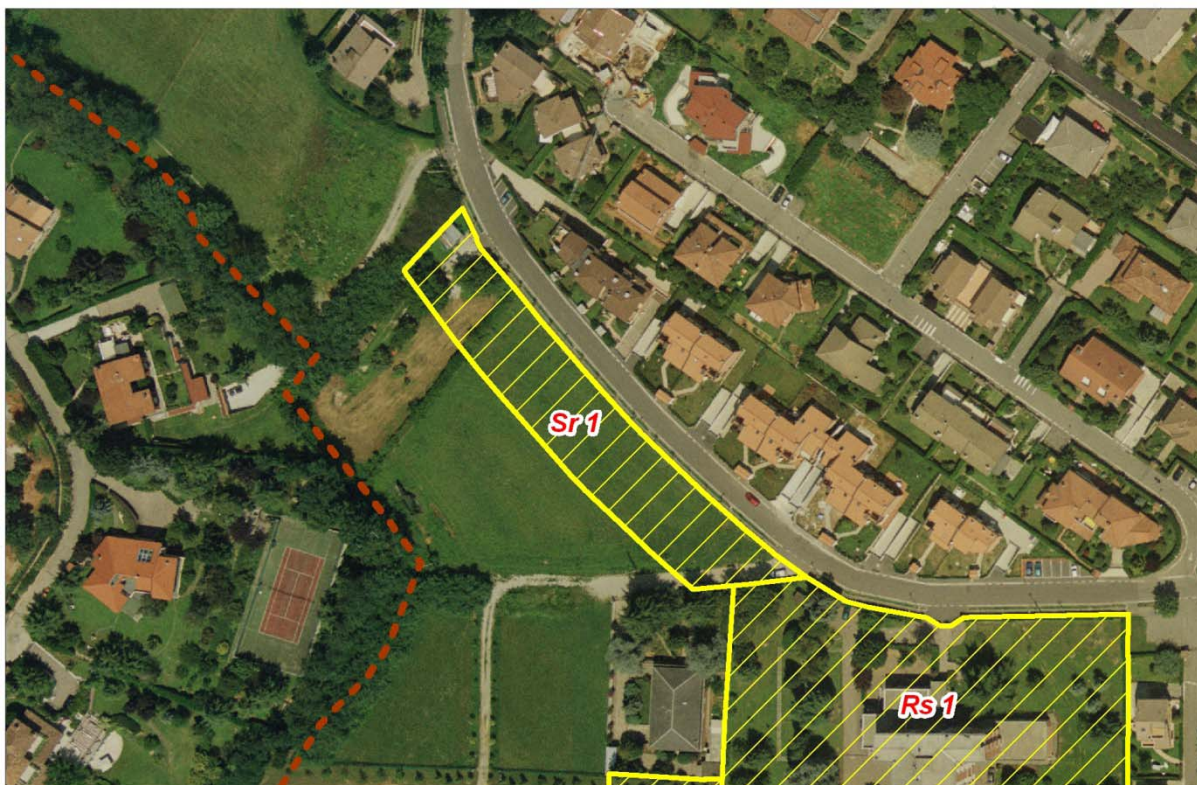
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

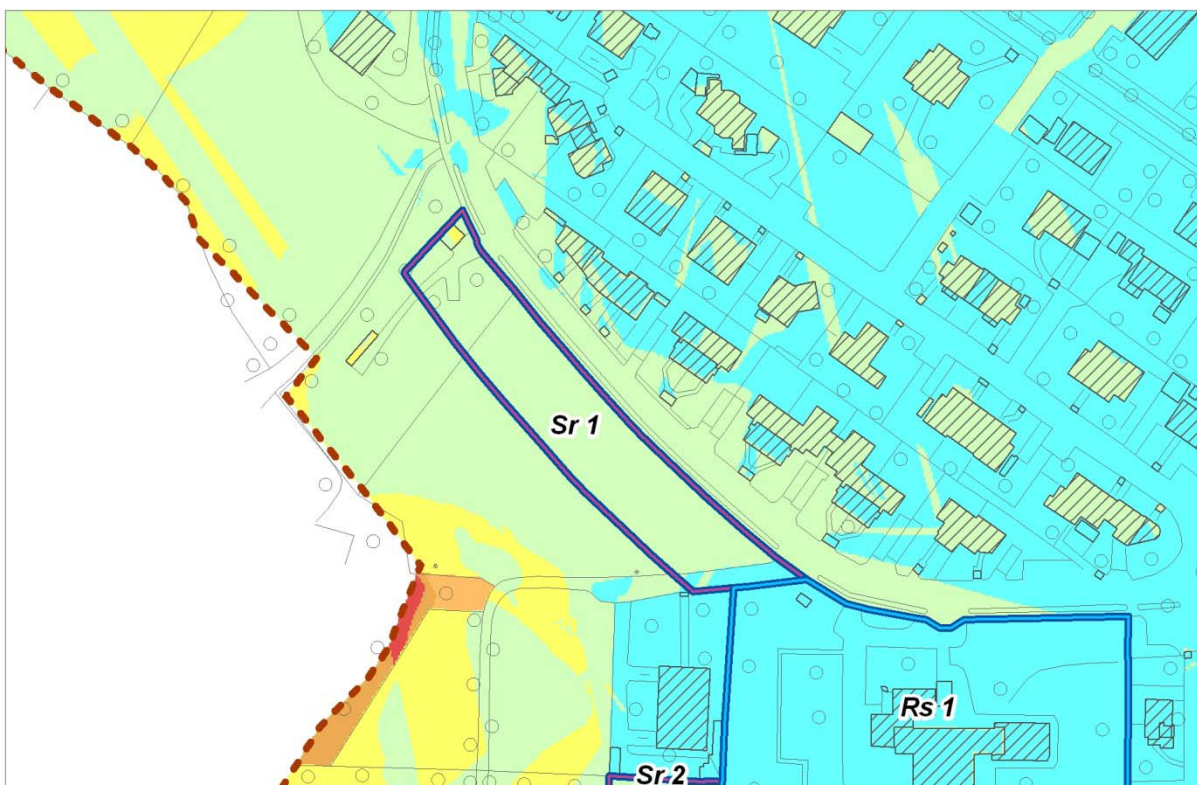
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO 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)