



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Cr 01

UBICAZIONE: VIA CA' BELLA

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud del territorio comunale di Camperada in prossimità della frazione Ca' Bella e ai margini del tessuto urbano: ad ovest l'ambito risulta contiguo a un tessuto edilizio di carattere prevalentemente residenziale, mentre a nord si trovano gli edifici della frazione stessa.

Il progetto interessa su aree prevalentemente libere e insufficientemente dotate delle infrastrutture primarie.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di orientamento e armonizzazione delle scelte di assetto territoriale già pianificate. Questo ambito, infatti, è interessato da scelte pianificatorie compiute nel PRG e all'oggi non ancora concretizzate.

Le finalità del progetto sono orientate al potenziamento della struttura urbana di carattere prevalentemente residenziale. L'intervento previsto dovrà garantire una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale limitrofo e adottare le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale e sulle aree boscate contermini, prevedendo adeguate misure di mitigazione mediante l'uso di essenze arboree.

La geometria articolata dell'area deve in ogni caso indirizzare il progetto verso una distribuzione dei nuovi volumi edilizi che sia rispettosa degli edifici preesistenti nella frazione Ca' Bella.

La soluzione progettuale urbana, in particolare, dovrà risolvere le questioni di assetto viabilistico, di regolamentazione dei flussi e di connessione alla viabilità primaria che, probabilmente, hanno costituito la causa prevalente di mancata concretizzazione della previsione del PRG. L'innovazione rispetto alla soluzione originaria prospettata nel Piano Particolareggiato, infatti, risiede proprio nella previsione di un nuovo collegamento alla viabilità primaria senza interferire con la viabilità della frazione.

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.

La geometria del lotto nonché il carico insediativo previsto, suggeriscono una ripartizione dei nuovi edifici coerentemente con la dimensione dei lotti e con l'orientamento degli edifici contigui, unitamente ai tracciati di connessione previsti dall'intervento.

La nuova infrastruttura rappresenterà, anche fisicamente, il margine urbano ad est e a sud dell'area: la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole e boscate, in modo da definire compiutamente il margine della nuova espansione e garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile, mediante opere di mitigazione con essenze arboree disposte a filare lungo il tracciato.

Per una corretta continuità ambientale con le aree esterne, e, in generale, oltre alle dotazioni di verde da prevedere all'interno delle singole pertinenze, dovrà essere implementato l'apparato arboreo, in particolare lungo i confini contigui con altri insediamenti esistenti e lungo i tracciati interni di connessione. A separazione dell'esistente insediamento produttivo dovrà essere prevista una adeguata zona cuscinetto a verde tra i diversi ambiti funzionali al fine di mitigare i potenziali impatti.



La geometria e la dimensione dell'ambito suggeriscono un orientamento dei nuovi volumi edilizi con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo. L'attuazione del piano attuativo è subordinata al perfezionamento delle procedure di modificazione del perimetro del PLIS dei Colli Briantei.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	25.088
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,181
slp complessiva (mq)	4.542
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	4.542
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)	3.407
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	3.407
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per obiettivi Amministrazione Comunale (mq)	6.813
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)	0

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

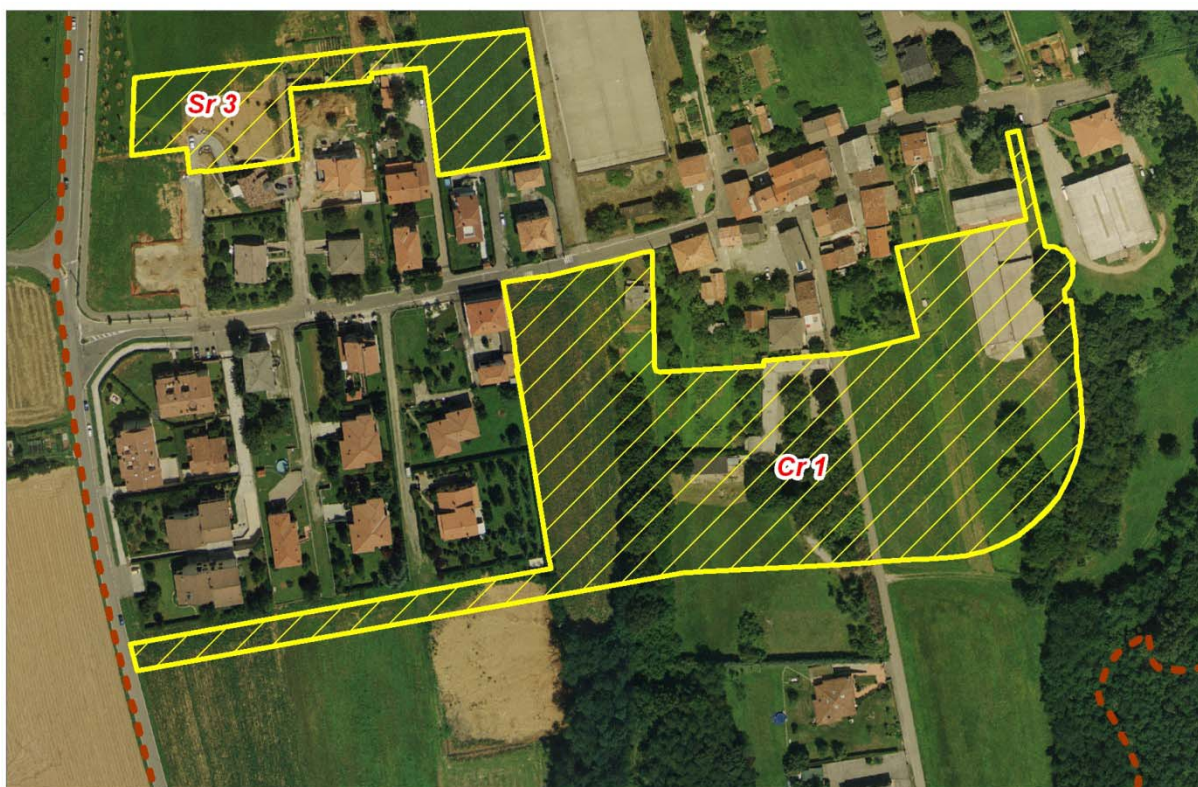
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

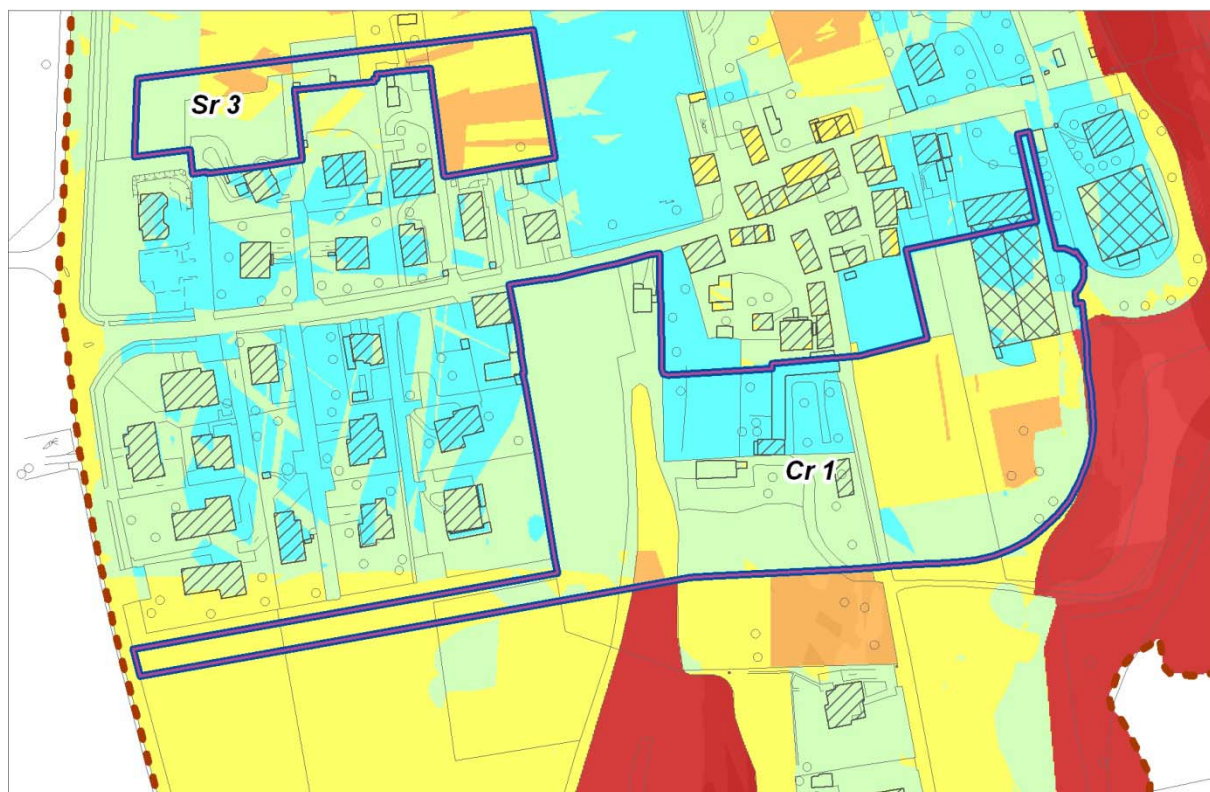
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI



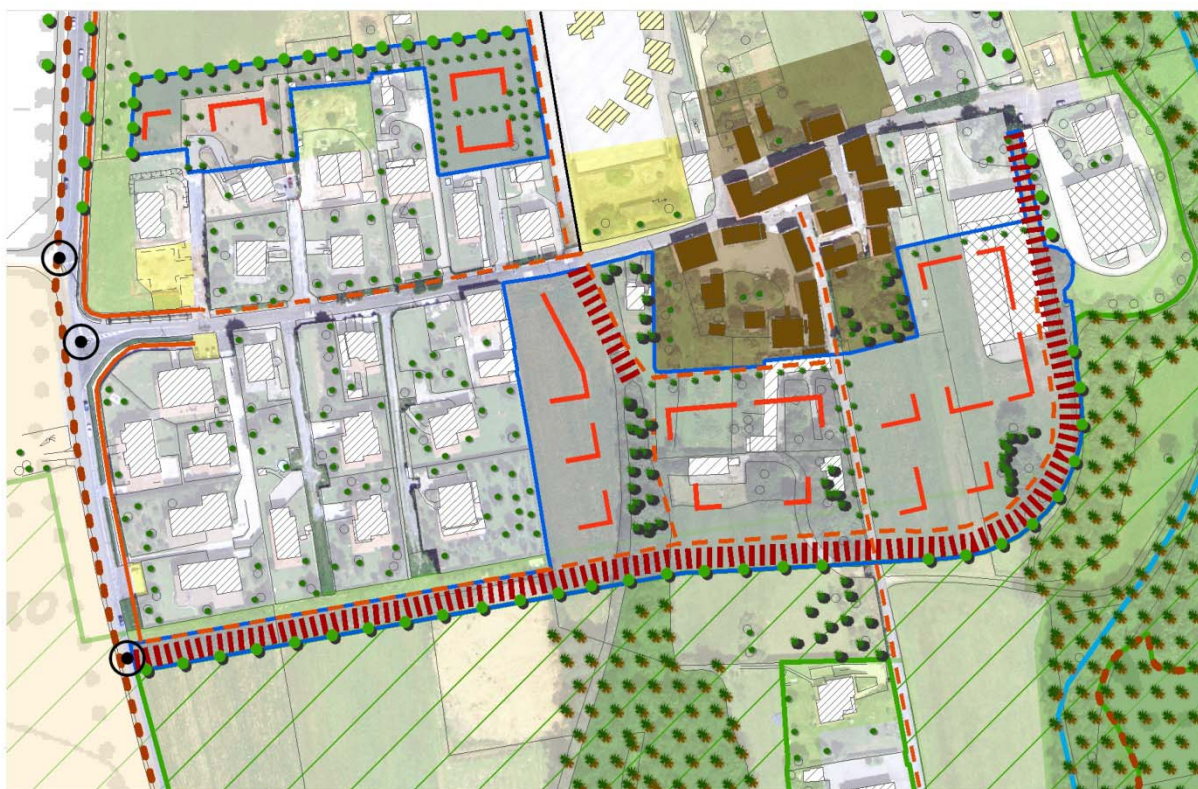
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- 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



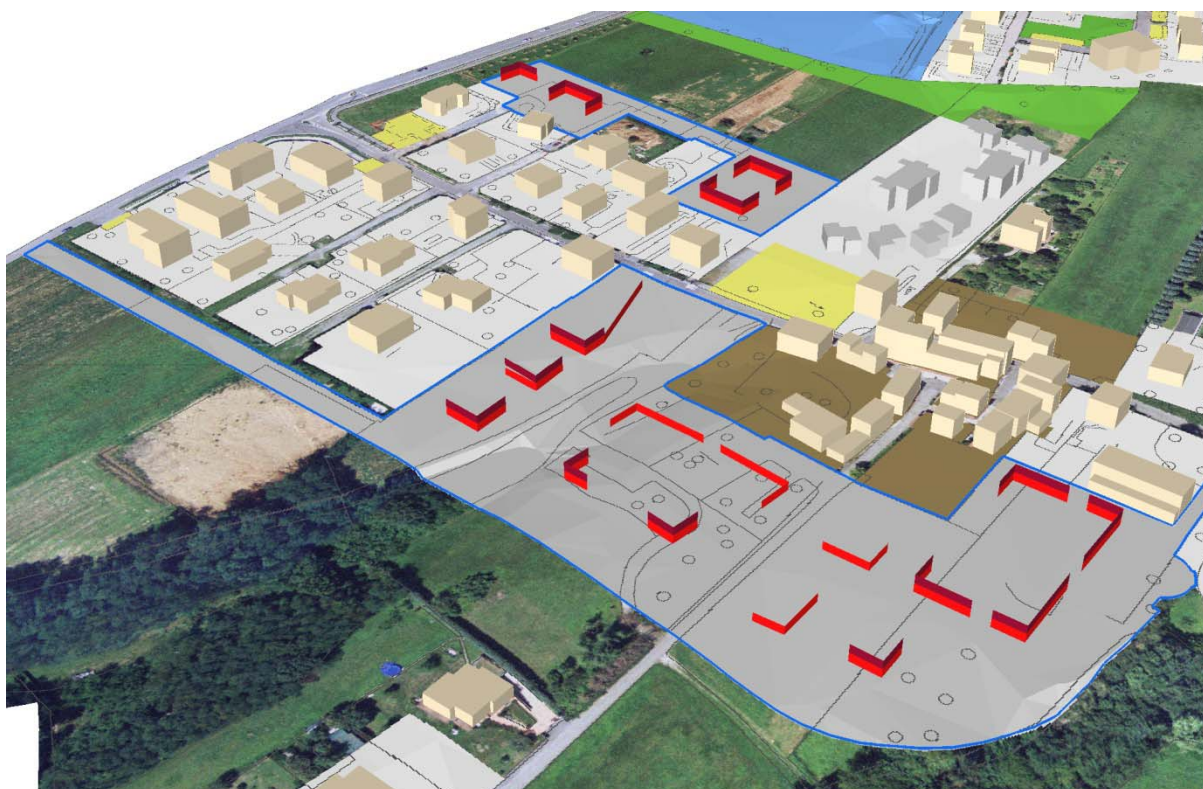
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



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