



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 02

UBICAZIONE: VIA MOLGORA

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del centro storico, ai margini di un'ampia area boscata in gran parte compresa all'interno del perimetro del PLIS dei Colli Briantei ed è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale; la sua collocazione è contigua a lotti residenziali già esistenti ed è prossima ad un sistema di aree pubbliche organizzate lungo viale Lombardia. L'area non è attualmente interessata da edifici e ha una conformazione articolata costituita da una striscia di terreno lunga e stretta e da una porzione più ampia e interna al tessuto edilizio.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, in modo da restituire un assetto unitario complessivo. L'accesso all'ambito avviene attualmente solo da via Molgora; obiettivo strategico riguarda proprio il miglioramento delle condizioni di mobilità dell'insediamento: il sistema dell'accessibilità non dovrà gravare sull'attuale via Molgora in modo da non accentuare le già carenti condizioni di mobilità. Al fine di completare la dotazione collettiva del comparto e migliorare il livello di infrastrutturazione dell'ambito di riferimento, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici.

Considerata l'estensione dell'area, l'intervento potrà prevedere la realizzazione di manufatti a carattere residenziale solo nella porzione più interna, vincolati per le dimensioni del lotto ad una forma compatta.

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 orientare il raggiungimento di una soluzione architettonica coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.

Per restituire un disegno coerente col contesto urbano in cui l'ambito insiste, si dovranno adottare misure di mitigazione arborea lungo il tracciato di nuova previsione per definire compiutamente il margine con gli spazi aperti a est dell'ambito, con l'utilizzazione di appropriate fasce lineari verdi.

La soluzione progettuale dovrà determinare le condizioni per una riorganizzazione dell'attuale unico accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza, agli spazi per la sosta e agli accessi carrai (a titolo esemplificativo, anche mediante la realizzazione di un anello che permetta di eliminare i "conflitti veicolari" di immissione e deflusso dalla viabilità primaria).

Il parcheggio di nuova previsione, pari alla dotazione di servizi aggiuntiva qui prevista, dovrà essere collocato ad ovest del lotto in posizione intermedia al contesto urbano. Il nuovo manufatto o i nuovi manufatti dovranno prevedere un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione dei fronti maggiori con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	2.235
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
slp complessiva (mq)	744
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	744
slp commercio (mq)	0
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento residenziale (mq)	558
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	558
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)	798
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	74

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 all'interno dell'ambito di intervento di una dotazione da destinare a parcheggio, da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore, pari al 50 % della superficie destinata a servizi nella pianificazione precedente e non confermata, e alla realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, della viabilità di connessione con via Molgora.

Vocazioni funzionali

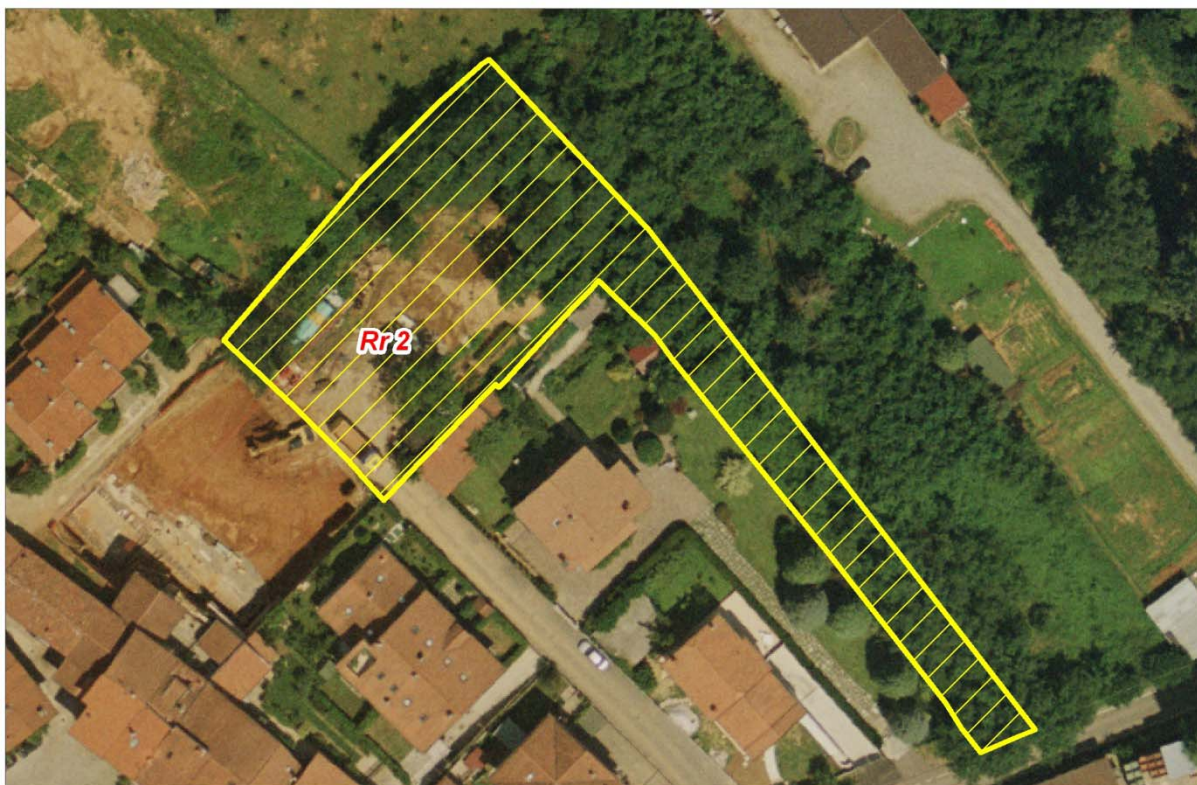
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

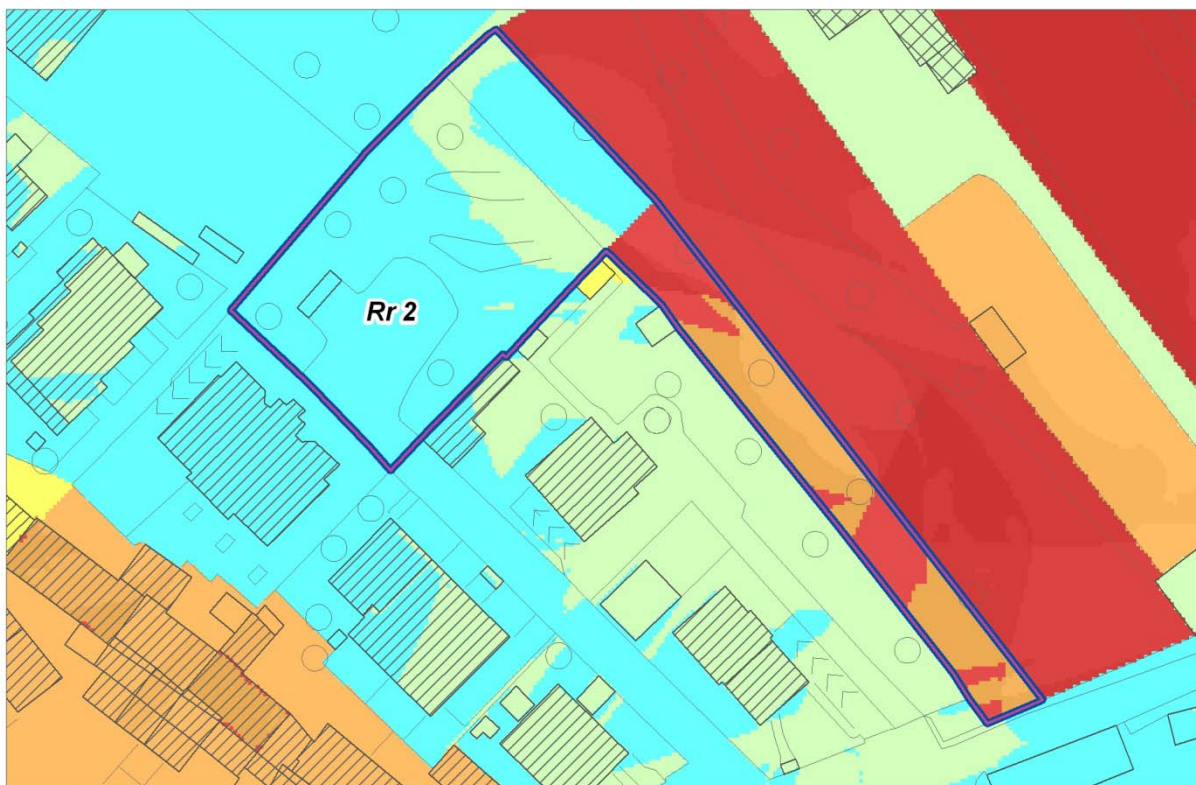
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita



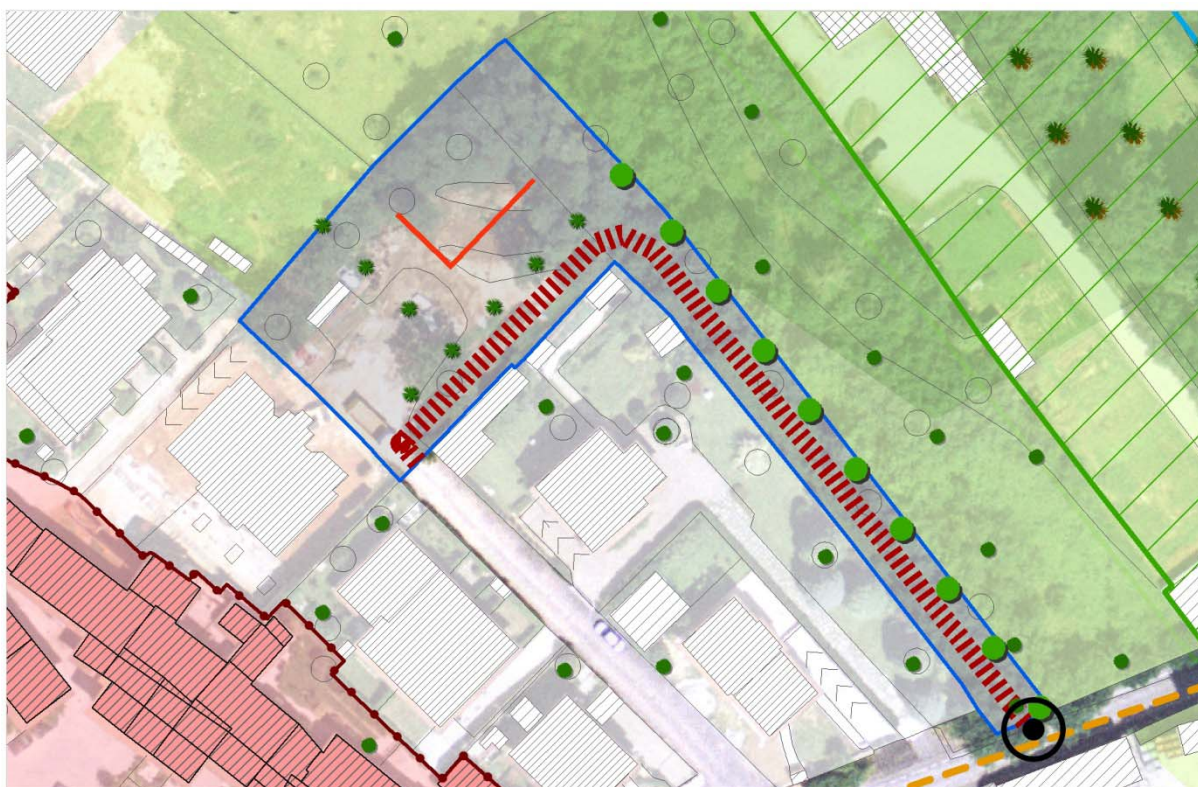
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR E SERVIZI DI PRENOTAZIONE 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



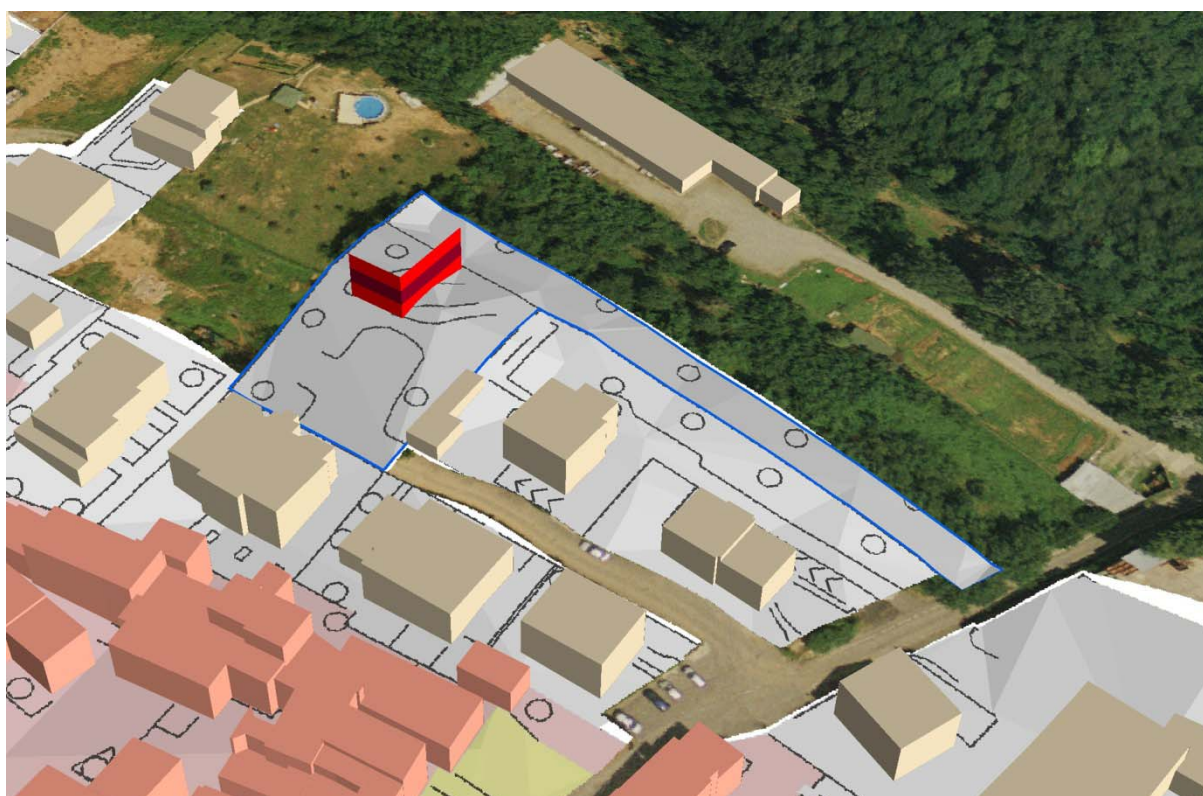
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



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