



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sr 03

UBICAZIONE: VIALE LOMBARDIA – VIA CA' BELLA

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud del territorio comunale, in prossimità della frazione Ca' Bella e poco distante da viale Lombardia. A nord l'ambito confina con aree agricole mentre a sud è contiguo ad una sequenza di piccoli lotti prevalentemente residenziali, intervallati da tracciati viari.

Il progetto è previsto su aree libere non direttamente dotate delle infrastrutture primarie; l'accessibilità è sostanzialmente determinata dai tracciati viari già esistenti esterni all'ambito. In prossimità dell'area, poco più a nord, sono presenti aree 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 gli edifici già esistenti in ambiti attigui. La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano a nord e la "ricucitura" del tessuto insediativo, attualmente connotato da "sfrangiature".

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.

La geometria e la dimensione del lotto suggeriscono un allineamento dei manufatti verso il lato superiore dell'ambito, in prossimità di residue aree agricole e pertanto particolare cautela dovrà essere rivolta ai fronti edilizi verso il territorio aperto; unitamente a ciò la separazione con le aree agricole e la definizione netta dei margini dell'ambito dovranno essere realizzate con filari alberati da posizionare lungo i lati nord ed ovest.

La soluzione progettuale urbana 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 anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

Unitamente ad azioni di mitigazione con filari alberati, la particolarità del contesto suggerisce una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale e con gli edifici disposti con un orientamento tale da garantirne 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)	5.297
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
slp complessiva (mq)	1.764
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	1.764
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)	1.323
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	1.323
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per obiettivi Amministrazione Comunale (mq)	4.763
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)	176

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

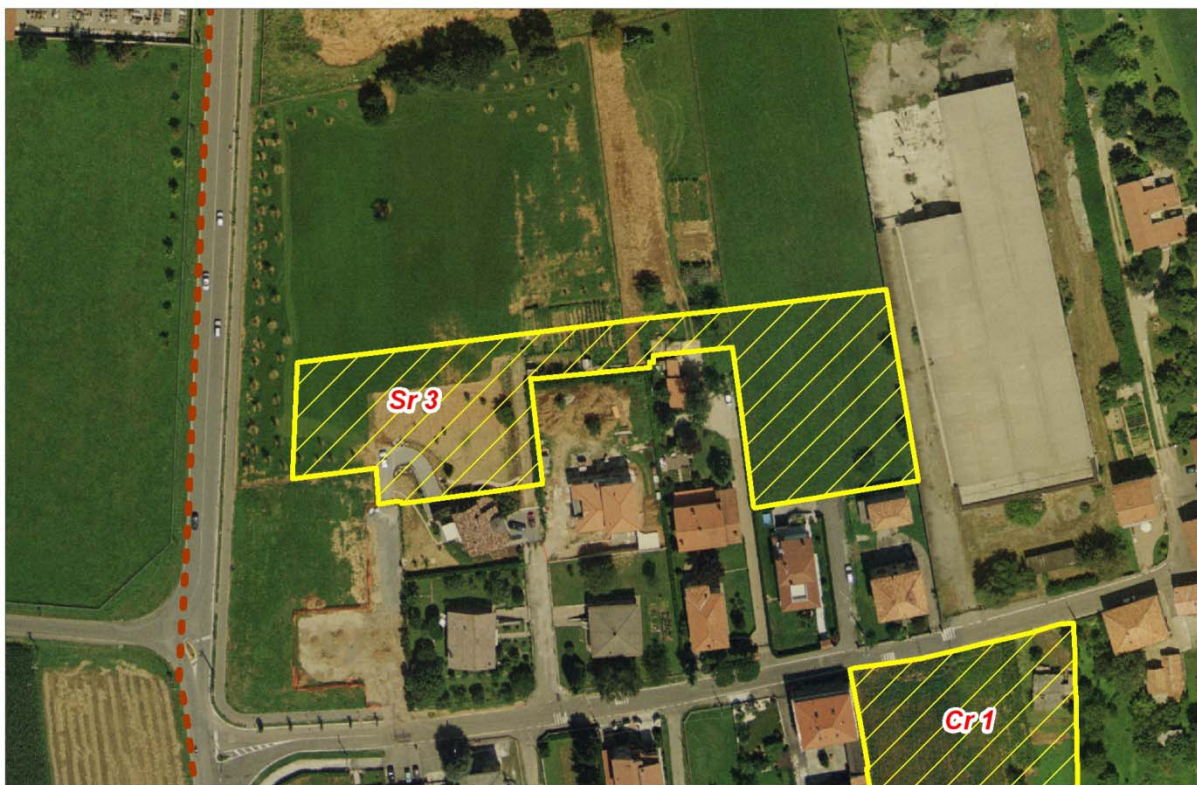
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

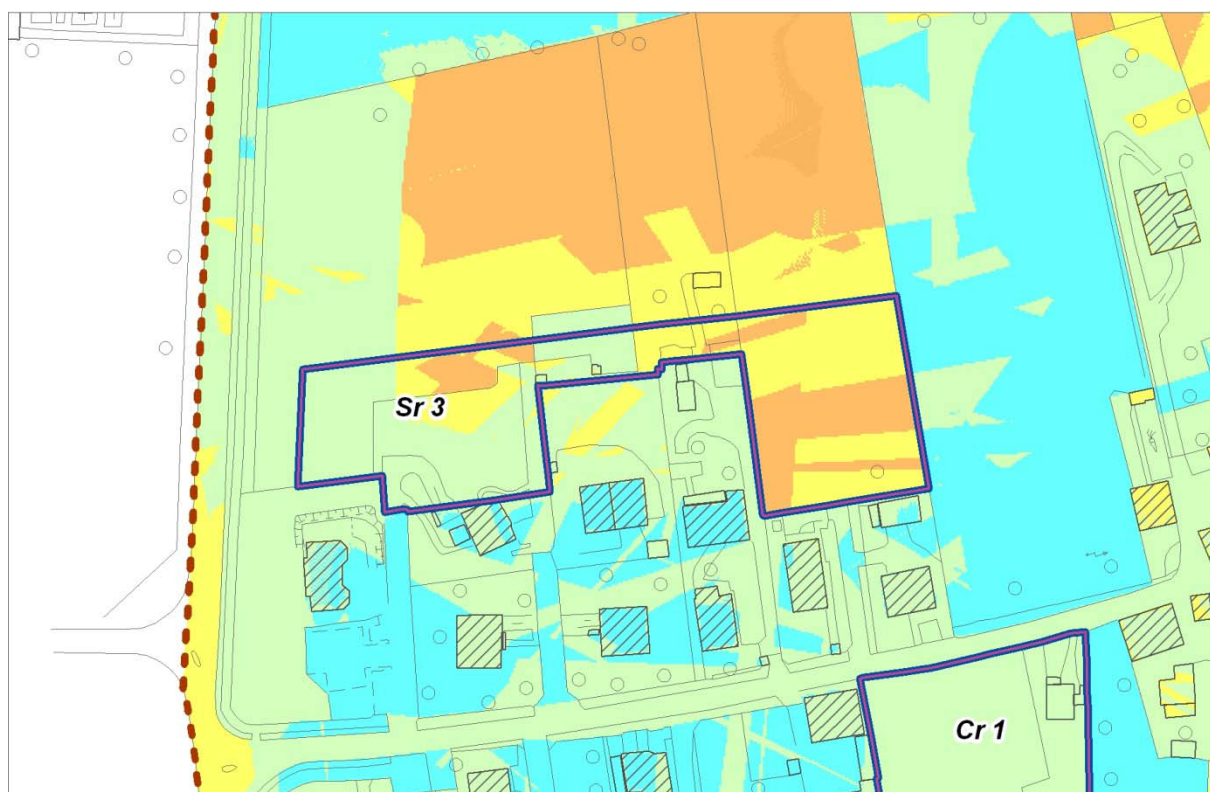
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO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



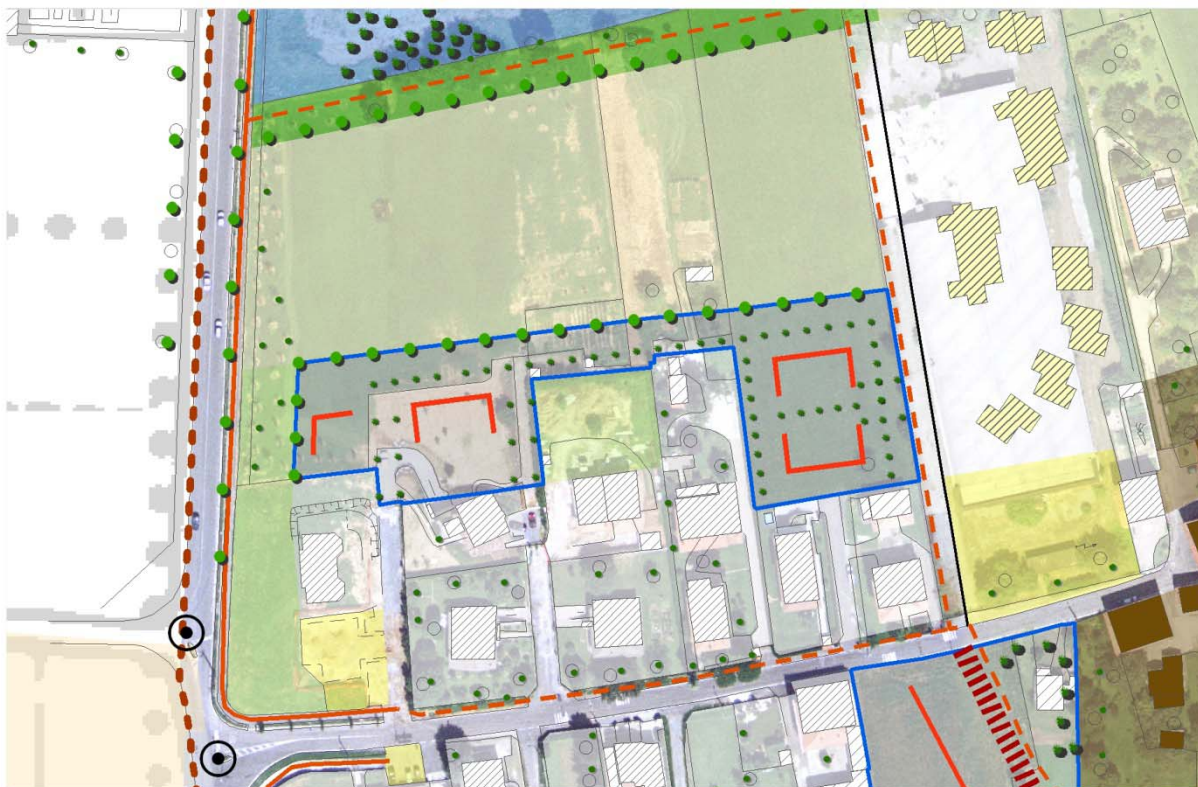
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR E SERVIZI DI PRENOTAZIONE E ATTIVITÀ CONNESSE
- N 4 SERVIZI DI VIGILANZA E INVESTIGAZIONE
- P ISTRUZIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO (ESCLUSE 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)