



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 01

Ubicazione: viale Lombardia – Via Brianza

Descrizione territoriale di contesto

Il sito, collocato al centro del territorio comunale, si trova in prossimità del nucleo storico ed è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità; la sua posizione è contigua alle aree di pertinenza del Municipio di Camperada e ad un'area a parcheggio con accesso diretto da via Brianza. Il lotto, ben inserito in un tessuto consolidato, è attualmente libero da edifici.

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, integrando il patrimonio architettonico e proponendo un'adeguata flessibilità degli insediamenti. L'insediamento, che prevede la realizzazione di edifici a carattere residenziale integrati con destinazioni commerciali in esercizi di vicinato, dovrà altresì prevedere l'esecuzione di un edificio pubblico al fine di coordinare e far convergere nello spazio urbano, usi pubblici e privati secondo obiettivi di sviluppo concreti per l'area urbana centrale e per l'intero territorio comunale.

L'articolazione della progettazione urbanistica deve garantire la migliore estensione possibile dello spazio pubblico aperto, realizzando uno spazio di socialità attrattivo e orientato verso i fruitori, in grado di definire una nuova centralità e identità urbana.

Al fine di restituire un assetto complessivo unitario, la direttrice principale del nuovo impianto urbano deve privilegiare la visuale verso l'edificio del Municipio e il coordinamento con l'architettura di matrice storica localizzata in stretta relazione spaziale con l'ambito di trasformazione.

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 porre particolare attenzione anche alle aree contigue: in particolare dovranno essere riorganizzate le aree di pertinenza dell'edificio comunale in funzione del nuovo assetto urbano, dovrà essere risistemata la viabilità lungo viale Lombardia in corrispondenza di via Brianza (ingresso al centro storico) e dovrà essere sistemata, coerentemente col nuovo intervento, l'area attualmente destinata a parcheggio lungo via Brianza posta a sud del perimetro dell'ambito di trasformazione.

In ragione della contiguità dell'ambito al centro storico, particolare attenzione progettuale dovrà essere indirizzata alla qualità architettonica degli interventi, all'alto valore della continuità storica degli insediamenti, alla qualità degli spazi pubblici, nonché alla ricchezza della diversità urbana.

L'edificio pubblico dovrà essere posizionato a sud dell'ambito, a cerniera tra il centro storico, i nuovi volumi in previsione ed il Municipio, in modo da proporsi come nuova quinta urbana e ridefinire l'accesso da viale Lombardia al nucleo antico.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	1.025
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,829
slp complessiva (mq)	850
slp servizi (mq)	200
slp residenza (mq)	325
slp commercio (mq)	325
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	7,50
dotazione servizi indotta intervento residenziale (mq)	244
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	325
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	569
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)	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 la realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, dell'edificio pubblico e della sistemazione della piazza del Municipio.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

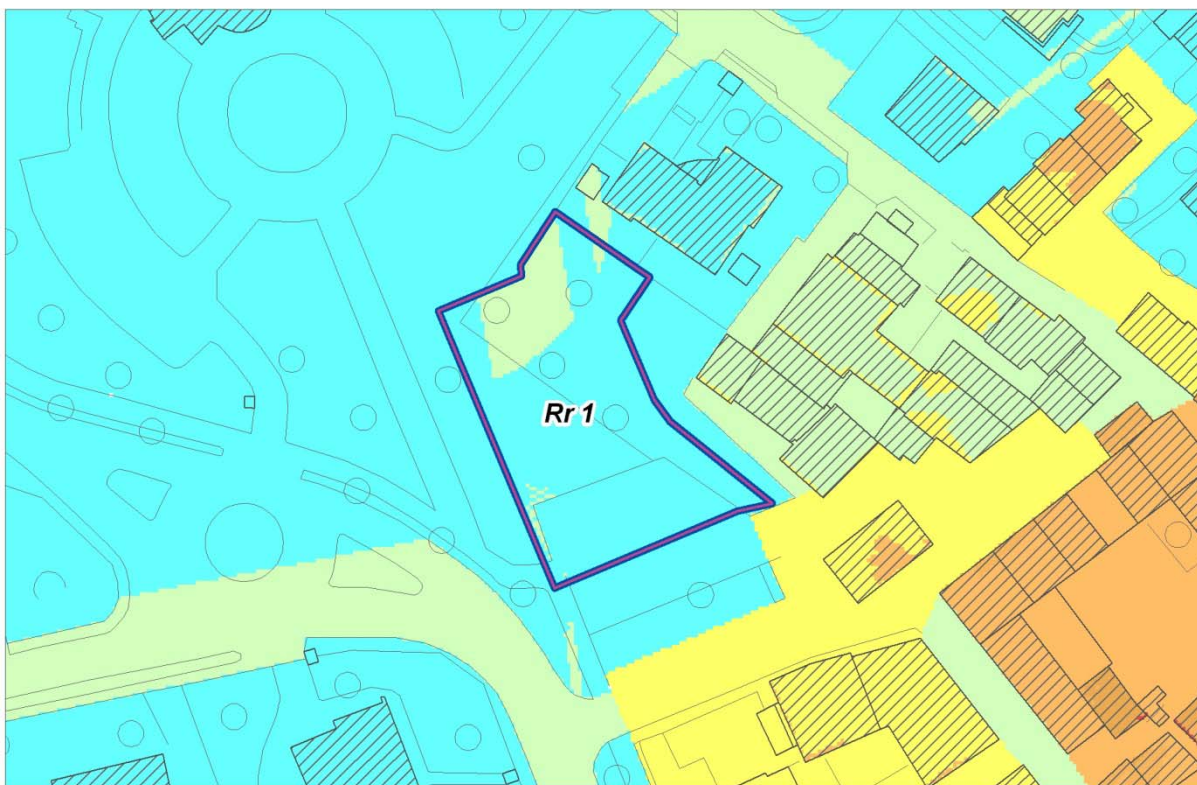
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO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



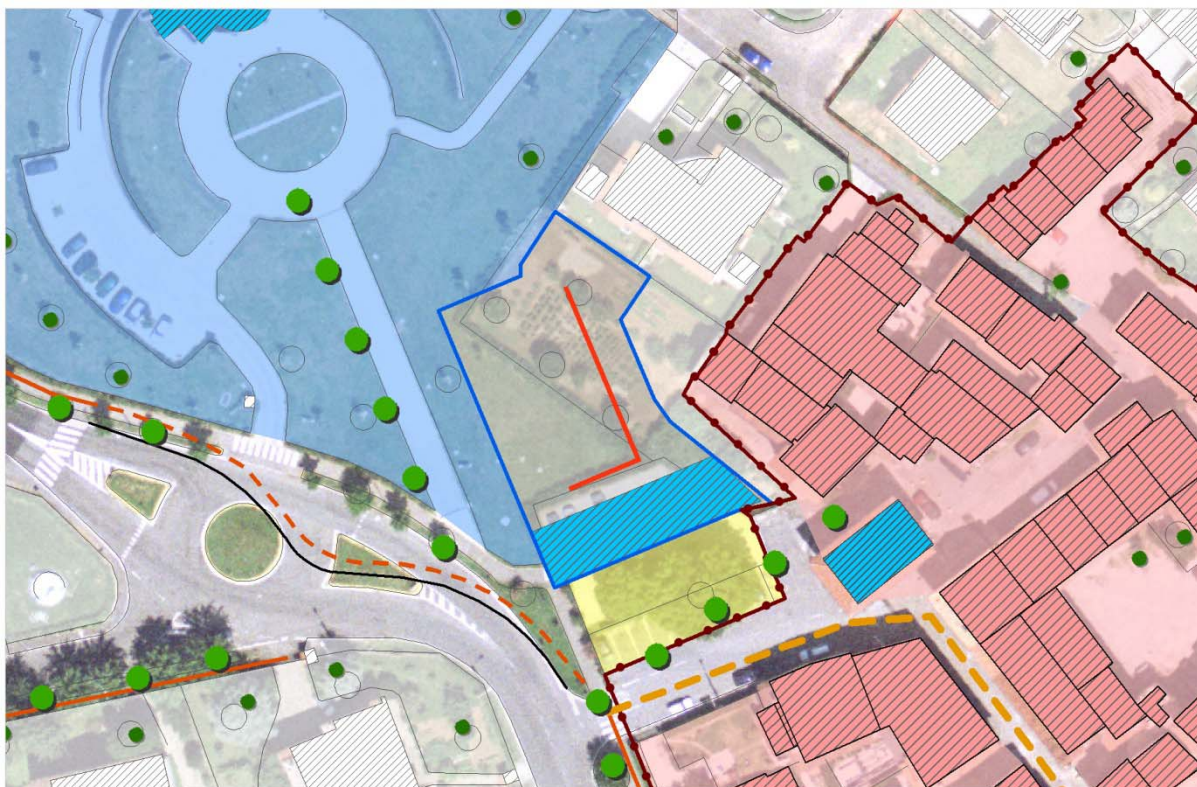
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, DEI TOUR OPERATOR E SERVIZI DI PRENOTAZIONE E ATTIVITÀ CONNESSE
- N 4 SERVIZI DI VIGILANZA E INVESTIGAZIONE
- P ISTRUZIONE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO (ESCLUSE RICEVITORIE DEL LOTTO, SUPERENALOTTO, TOTOCALCIO ECCETERA)
- R4.2 Attività ricreative e di divertimento



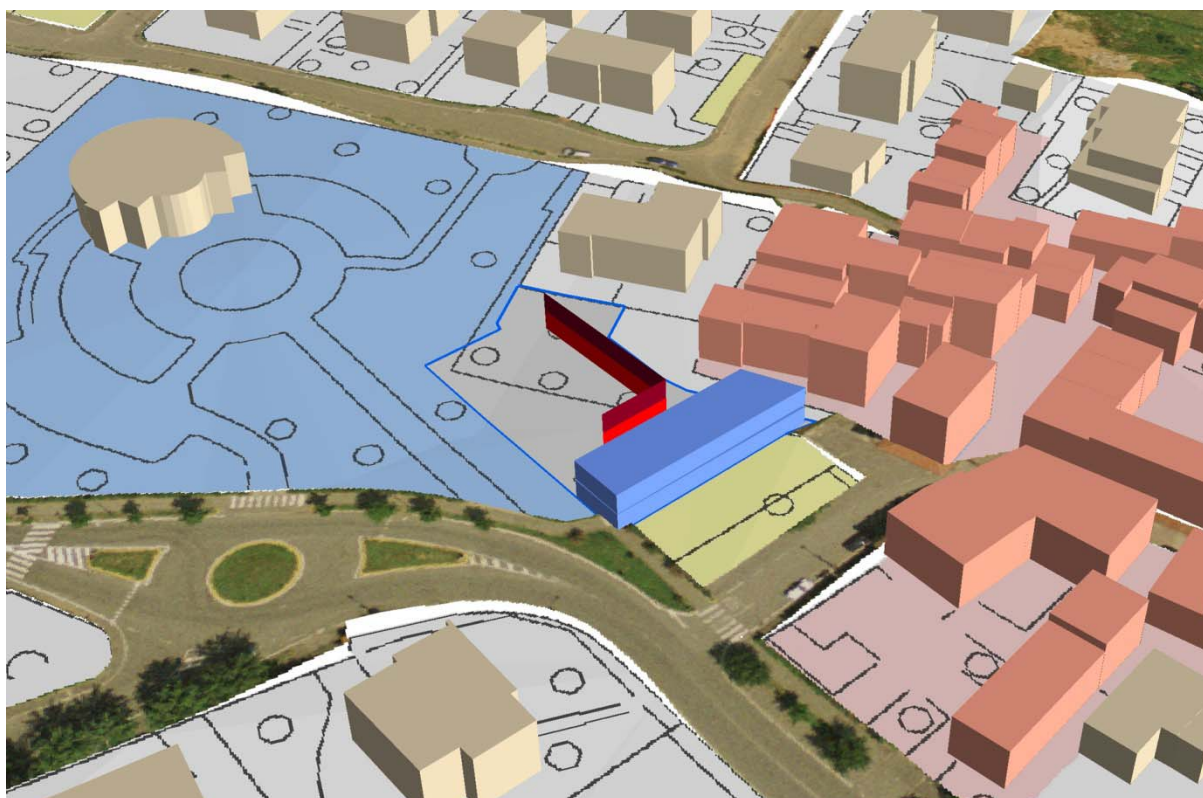
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



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