



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Rr 03

UBICAZIONE: VIA COLOMBO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito in oggetto, collocato a sud del centro storico e ad est di un lotto attualmente occupato da un edificio pubblico, è inserito in un tessuto urbano prevalentemente di carattere residenziale già dotato delle infrastrutture primarie e caratterizzato da una buona accessibilità, garantita dalla prossimità del tracciato della viabilità primaria. Il lotto, di forma rettangolare e libero da manufatti, ha un affaccio diretto sulla via Colombo e appare come area libera residua di un comparto completamente edificato. L'ambito è prossimo ad un sistema di aree a servizi.

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, realizzando un insediamento a carattere residenziale.

Al fine di restituire un assetto unitario complessivo, l'edificio deve avere una giacitura che tenga in considerazione sia la direzione del tracciato stradale di via Colombo, sia l'orientamento dei volumi edilizi posti in altre aree contigue a nord dell'ambito.

Una porzione dell'ambito dovrà essere interessata dall'incremento della dotazione di parcheggi pubblici al fine di completare e potenziare gli spazi di interesse collettivo del comparto e migliorare il livello di infrastrutturazione dell'ambito di riferimento.

L'intervento dovrà porre particolare attenzione alla progettazione degli spazi verdi con significativa piantumazione di essenze arboree per la delimitazione dei margini dell'ambito.

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.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione del manufatto, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi manufatti siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui.

Il parcheggio di nuova previsione, pari alla dotazione di servizi aggiuntiva qui prevista, dovrà essere collocato in posizione congrua col contesto urbano e prevedere opere di mitigazione con appropriate fasce lineari verdi, in modo da definire il margine tra le aree di pertinenza private e l'area pubblica.

Per evidenziare in particolare la relazione spaziale diretta con via Colombo e in previsione di un possibile riassetto urbano dell'area pubblica posta ad ovest e occupata dall'edificio scolastico, si propone la realizzazione di un filare alberato a margine dell'area e parallelo al corso della via.

La soluzione progettuale dovrà inoltre determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta.

La geometria e la dimensione del lotto suggeriscono un orientamento dei nuovi volumi con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi con direzione nord-ovest sud-est, in modo da garantire sempre per l'edificio l'esposizione solare migliore.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	1.461
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
slp complessiva (mq)	487
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	487
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)	365
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	365
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)	731
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	49

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.

Vocazioni funzionali

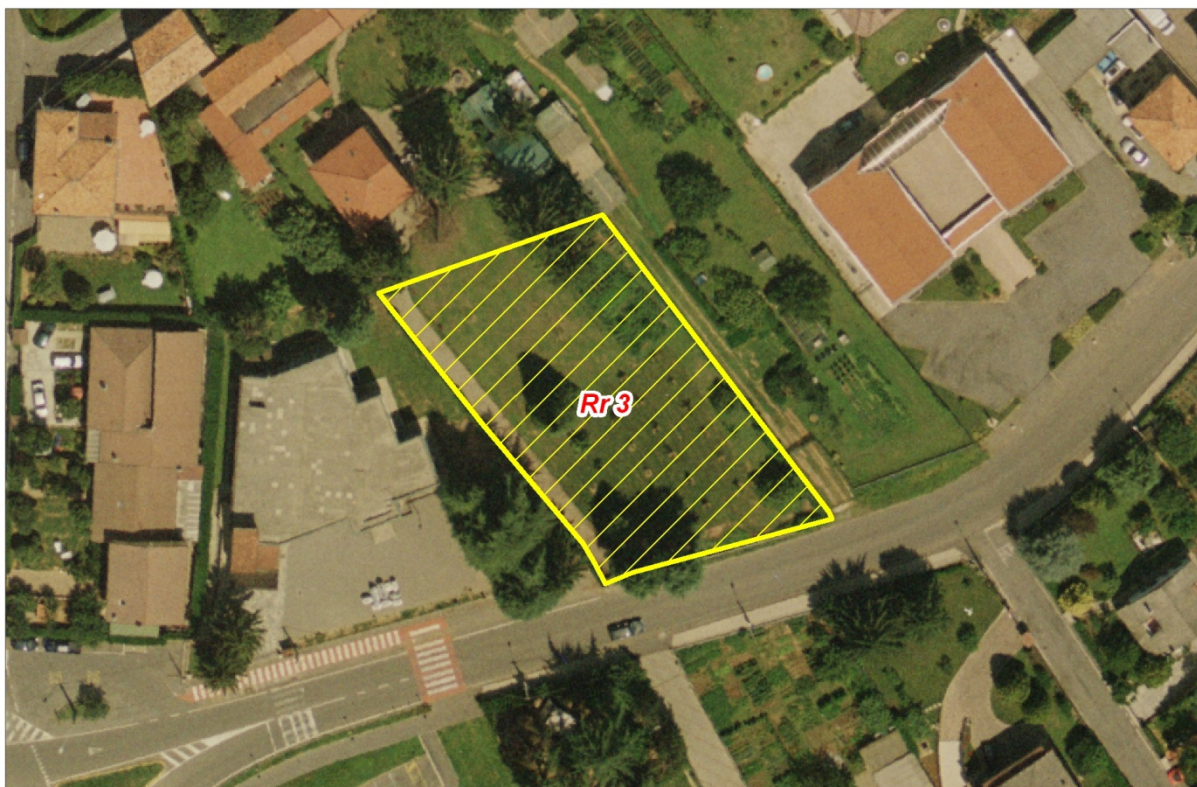
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

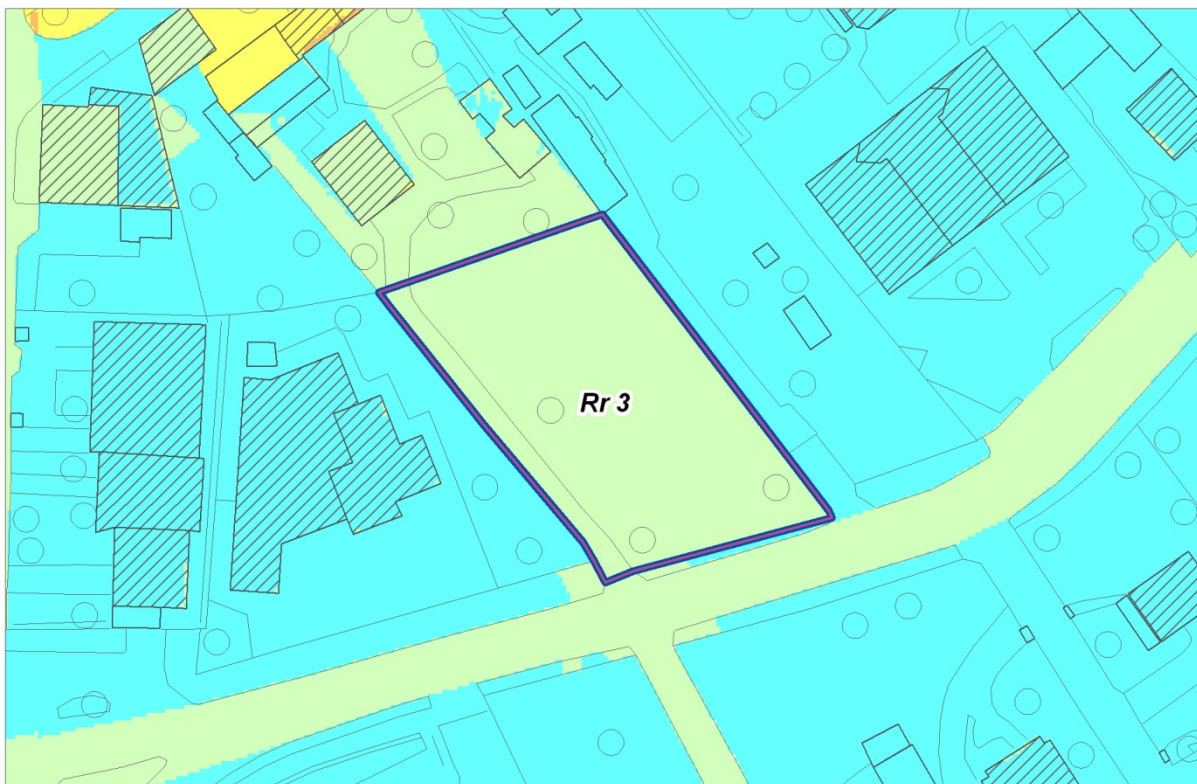
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO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



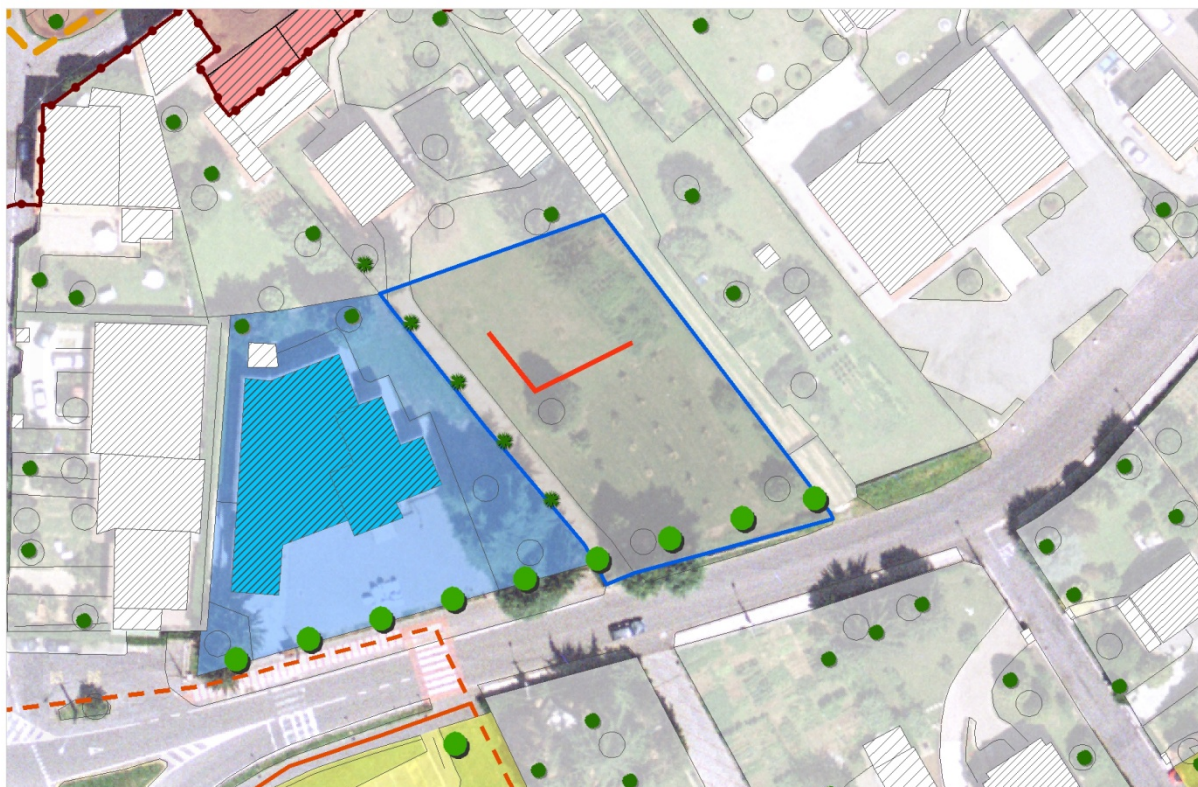
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N 1 ATTIVITÀ DI NOLEGGIO E LEASING OPERATIVO
- N 2 ATTIVITÀ DI RICERCA, SELEZIONE, FORNITURA DI PERSONALE
- N 3 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DELLE AGENZIE DI VIAGGIO, 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



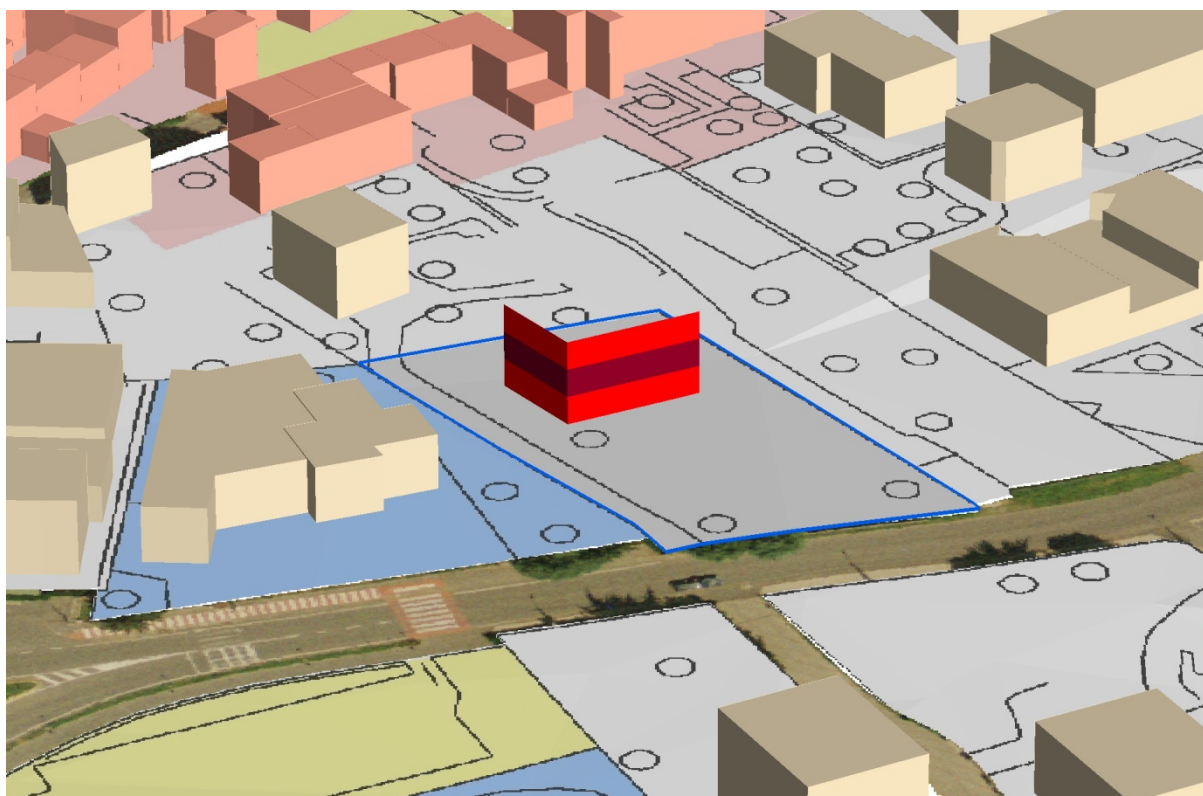
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



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