



AMBITO DI TRASFORMAZIONE Sr 02

UBICAZIONE: PROLUNGAMENTO VIA PUSIANO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato nel quadrante ovest del territorio di comunale. L'ambito di trasformazione interessa aree libere non dotate delle infrastrutture primarie, con necessità di organizzazione dell'accessibilità e rappresenta l'ampliamento organico del tessuto urbano. L'ambito di progetto si compone di due aree distinte, di forma regolare e geometria pressoché rettangolare, unite da un tracciato stradale di nuova previsione quale prolungamento dell'attuale via Pusiano, che corre in posizione mediana rispetto ai due lotti così determinati.

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 ambiti attigui.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo sia l'esigenza di una "connessione attiva" col tessuto edilizio già esistente, sia il contenimento dell'impatto verso il territorio agricolo limitrofo.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile, si 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.

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.

L'ambito è inserito in un tessuto urbano ritenuto strategico per la posizione che assume tra il contesto urbanizzato, i nuovi ambiti di trasformazione e gli spazi aperti di contesto; in tale accezione risulta necessario promuovere opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica.

La soluzione progettuale urbana dovrà porre particolare attenzione sia alla rappresentazione degli affacci dei nuovi edifici lungo il nuovo tracciato stradale sia alla "ri-definizione" del margine urbano mediante l'uso di vegetazione arborea, con filari alberati da porre lungo i confini e all'interno dei lotti così determinati. Allo stesso modo anche il prolungamento di via Pusiano dovrà prevedere un filare alberato continuo che rappresenti adeguatamente il nuovo tracciato coerentemente con il contesto ambientale degli ambiti attigui.

La particolarità del contesto, la geometria e la dimensione delle due aree 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.

Il piano attuativo è subordinato alla progettazione preventiva di un Master Plan che rappresenti un progetto integrato con gli interventi di trasformazione contraddistinti con sigla Sr 01 e Rs 01. Il Master Plan dovrà, in particolare, assicurare il coordinamento della



progettazione del sistema della mobilità che integri i tracciati viari esistenti con quelli di nuova previsione.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	6.859
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
slp complessiva (mq)	2.284
slp servizi (mq)	0
slp residenza (mq)	2.284
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)	1.713
dotazione di servizi indotta intervento commerciale (mq)	0
dotazione servizi indotta intervento totale (mq)	1.713
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per obiettivi Amministrazione Comunale (mq)	6.167
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)	228

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

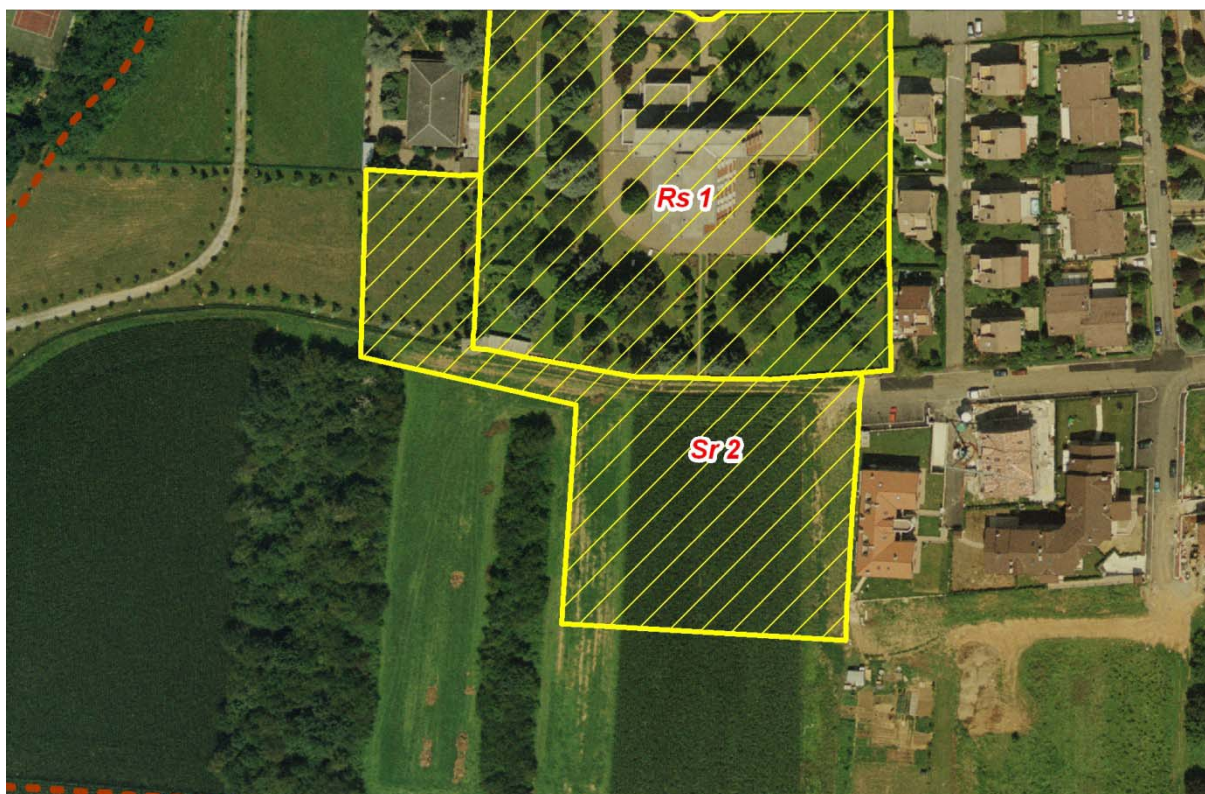
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

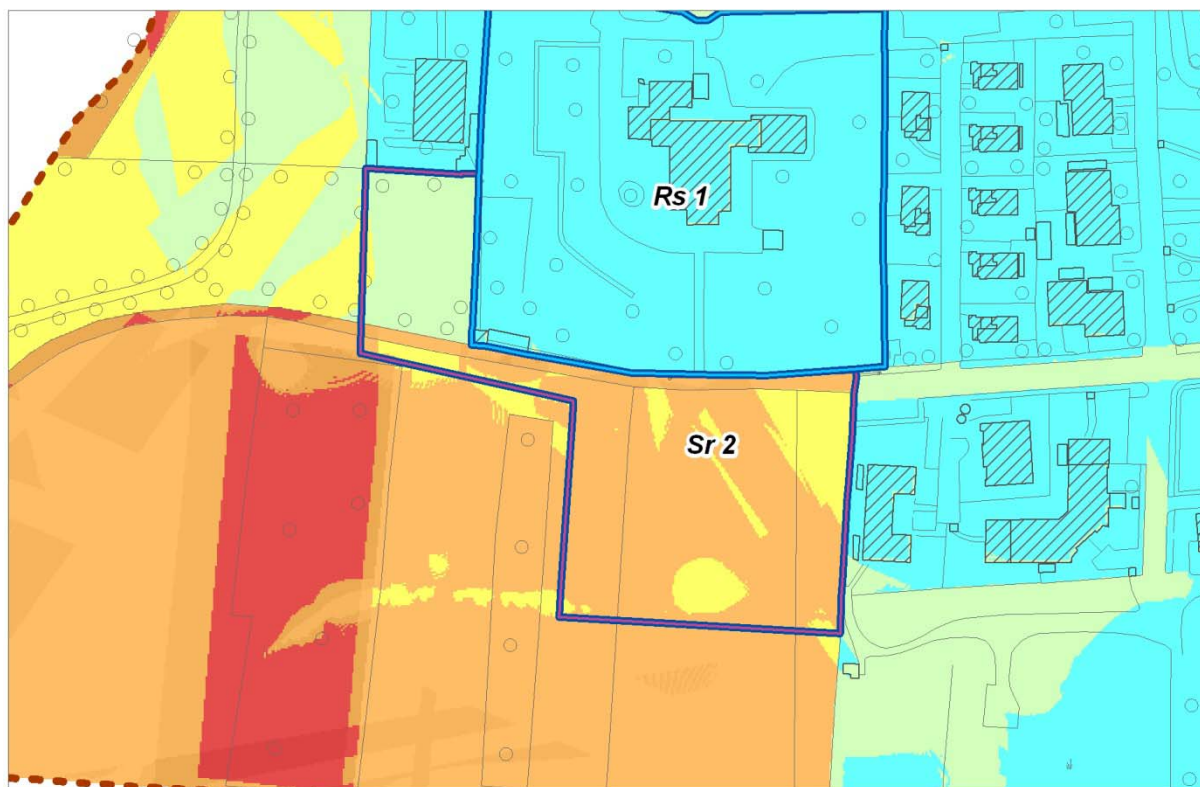
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO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



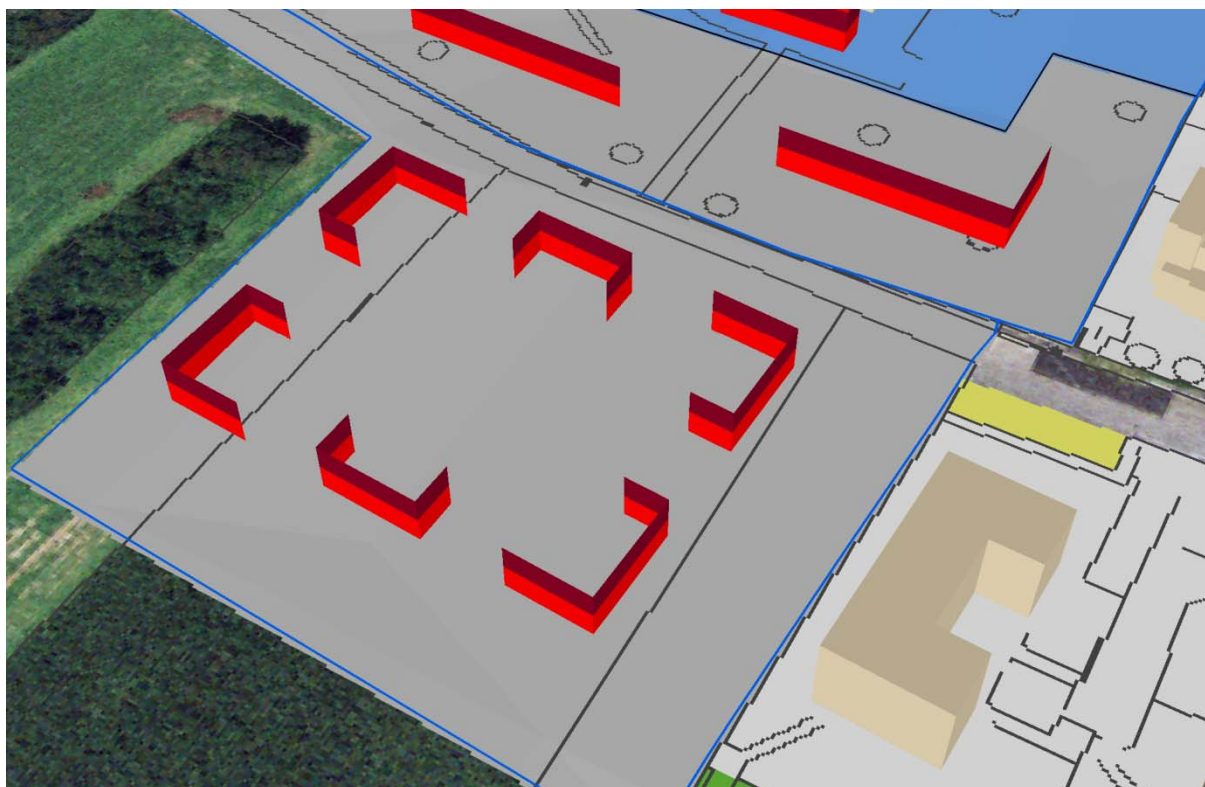
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale



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