



Ambito di trasformazione Rr 01

UBICAZIONE: ANGOLO STRADA COMUNALE DI SULBIATE – STRADA COMUNALE BRENTANA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione, sito a nord del territorio comunale, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale ed è contiguo, a nord, con il complesso di matrice storica denominato Cascina Orobona.

L'area, di forma trapezoidale, già dotata sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità, è attualmente interessata da edifici di carattere prevalentemente residenziali e accessori, in stato di sottoutilizzo e obsolescenza.

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 alla modificazione e al completamento del tessuto edilizio coerentemente con il contesto urbano circostante, migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico e proponendo, mediante la definizione di nuove regole di impianto urbano, la riqualificazione dell'ambito con un assetto maggiormente strutturato che conferisca ad esso identità e ruolo, in modo da restituire un assetto complessivo unitario e coerente con il contesto.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale in cui gli edifici di nuova previsione devono essere coerenti con l'impianto morfologico del complesso della cascina Orobona, in modo da garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

La soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, prevedendo un adeguato arretramento degli edifici lungo la strada comunale di Sulbiate per permettere l'ampliamento della carreggiata.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi di matrice rurale, suggeriscono che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici del complesso della cascina Orobona, con corpi in linea o articolati a definizione di un impianto a corte aperta, consentendo visuali sul complesso di matrice storica;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente al Regolamento per l'efficienza energetica degli edifici e secondo le Linee Guida per l'Architettura Sostenibile predisposte dall'Amministrazione Comunale. In particolare, al fine di contribuire alla realizzazione di un insediamento urbano ambientalmente compatibile, deve essere prevista la realizzazione di edifici secondo modalità di progettazione ed esecuzione che



attribuiscono ai manufatti una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniughi il comfort abitativo con il risparmio delle risorse;

- l'organizzazione dell'accesso all'ambito deve porre particolare attenzione alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, con accessi dalla strada ridotti e razionalizzati e prevedendo un adeguato ampliamento della carreggiata lungo la strada comunale di Sulbiate;
- le soluzioni infrastrutturali dovranno garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia di provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi pertinenziali, allo scopo di limitare il sovraccarico delle reti fognarie;
- la dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere strutturata come filtro tra la viabilità principale e le zone a verde e deve essere articolata anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli e con elementi vegetali per regolare il microclima degli spazi di sosta;
- quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano e per una definizione compiuta dei margini dell'ambito, la soluzione dovrà prevedere appropriate fasce lineari verdi di mitigazione ambientale lungo il lato sud.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	2.249
indice edificabilità (mq/mq)	0,500
slp (mq)	1.125
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	7,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.012
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	3.374
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	112

Criteri di perequazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione delle aree Obiettivo di qualità urbana o territoriale.

L'intervento deve perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale.



Vocazioni funzionali

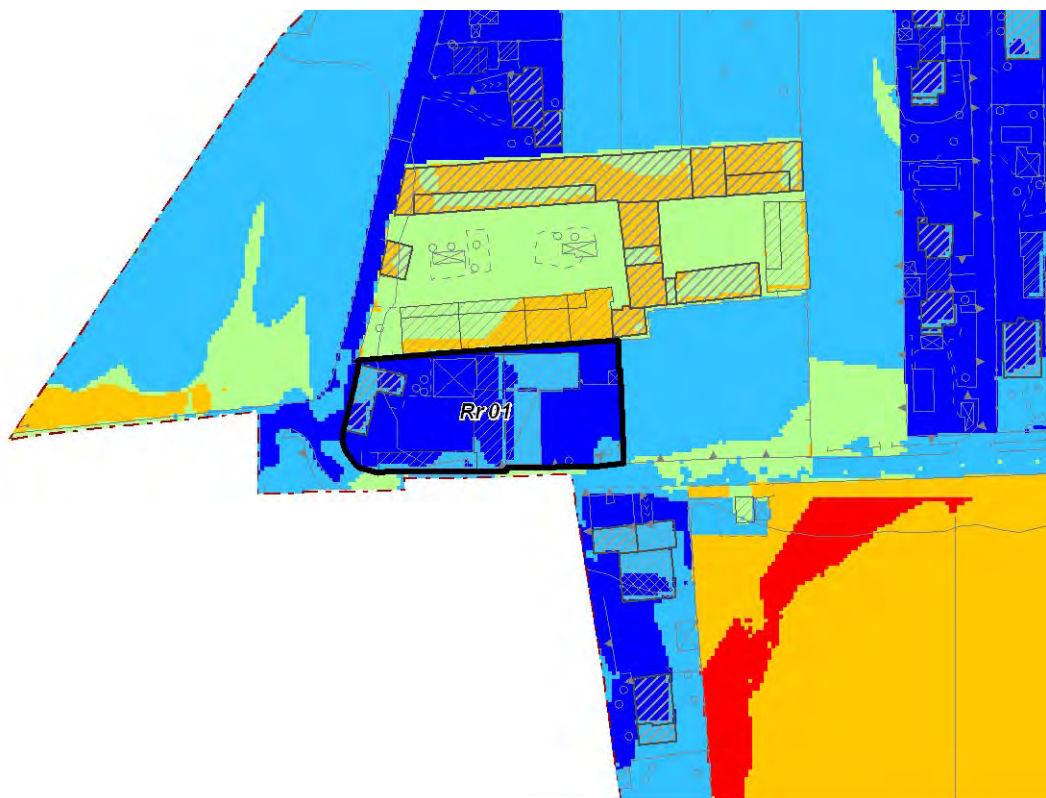
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

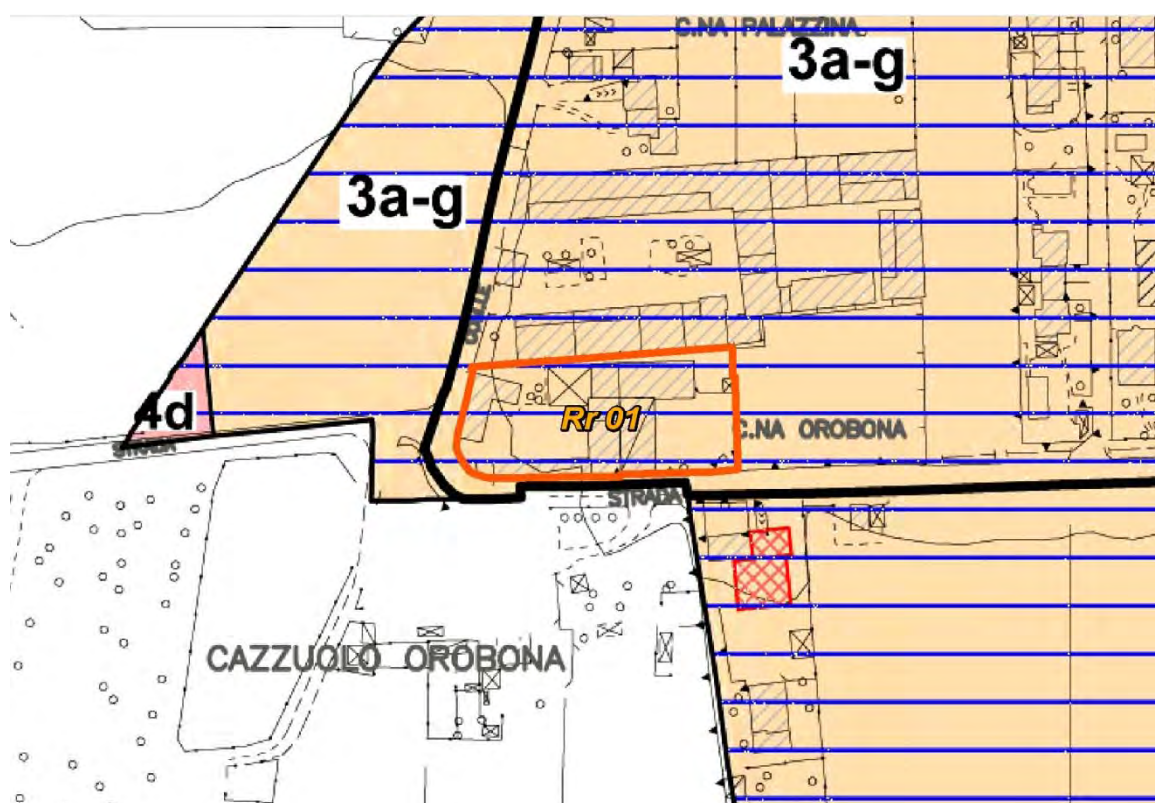
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"