



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 01

Ubicazione: via Vittorio Veneto - Frazione Cascina Nuova

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione localizzato nella frazione Cascina Nuova, si trova al margine sud-ovest del nucleo urbano, tra il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, caratterizzato da edificazioni mono-bi familiari, e il territorio agricolo. L'ambito è attualmente ineditato ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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 a completamento del sistema insediativo attiguo.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano. A tale fine, particolare attenzione andrà posta alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini dell'ambito di trasformazione, come azione di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento sul territorio agricolo circostante.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile di orientamento preferibilmente est-ovest, 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 essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

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 per la frazione, carente oggi da questo punto di vista.

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 ritenuto strategico per la posizione che assume tra il contesto urbanizzato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione; in tale accezione la progettazione dovrà orientare opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica, ponendo particolare attenzione al disegno urbano dei limiti. La prossimità con gli spazi aperti verso nord, sostanza, infatti, l'adozione di fasce tampone a verde come elementi di interfaccia con lo spazio aperto dell'intorno; in particolare deve essere curata la delimitazione a nord dell'ambito con essenze arboree a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale.

Al fine di non schermare completamente con gli edifici il paesaggio agricolo a nord dell'area di intervento, è preferibile che la direttrice principale dello spazio pubblico di previsione debba privilegiare la visuale nord-sud. L'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con le forme del costruito tradizionali, sia sotto il profilo di una adeguata densità e dimensione che per quanto concerne il rapporto tra gli spazi aperti pubblici/collettivi e privati che devono mantenere un rapporto di continuità funzionale e visiva, in modo da consentire una adeguata permeabilità visiva verso gli spazi aperti.

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.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (m ²)	9.433
indice edificabilità territoriale (m ² /m ²)	0,37
slp (m ²)	3.490
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m ²)	2.312
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.745

Criteri di perequazione e compensazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

Vocazioni funzionali

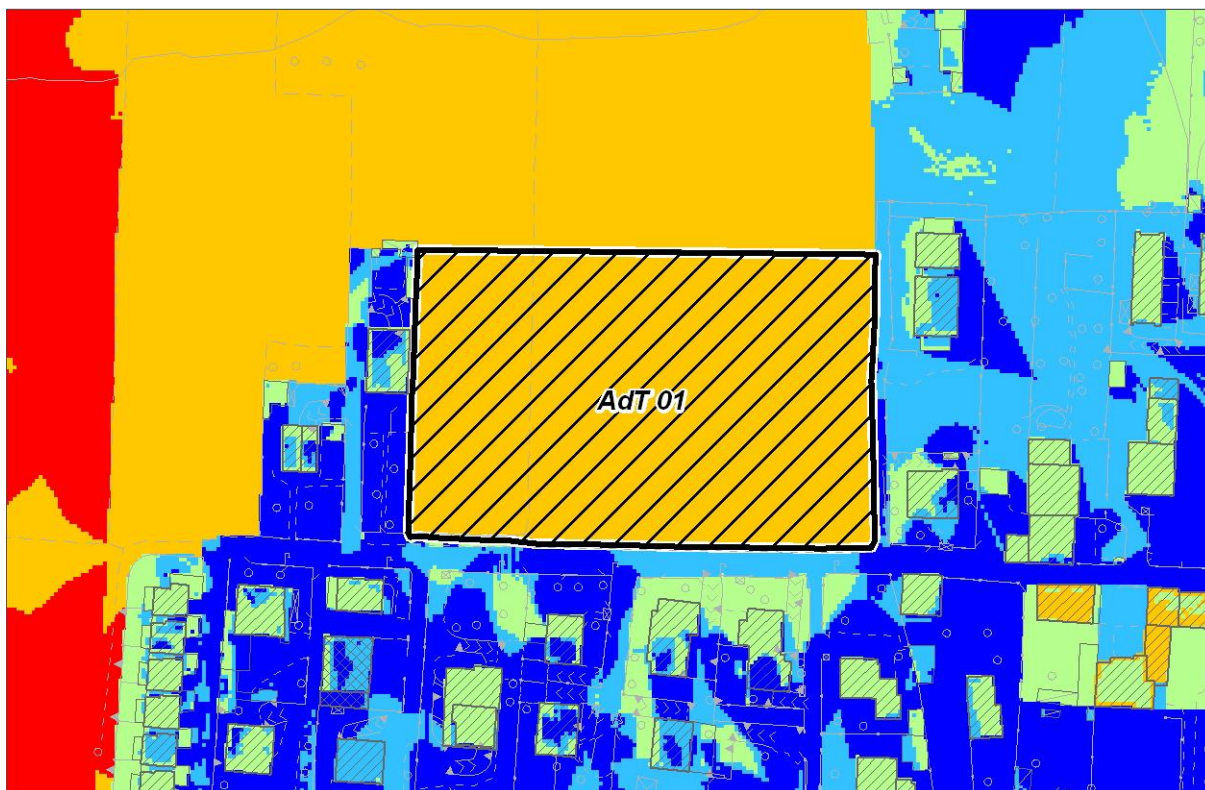
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

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



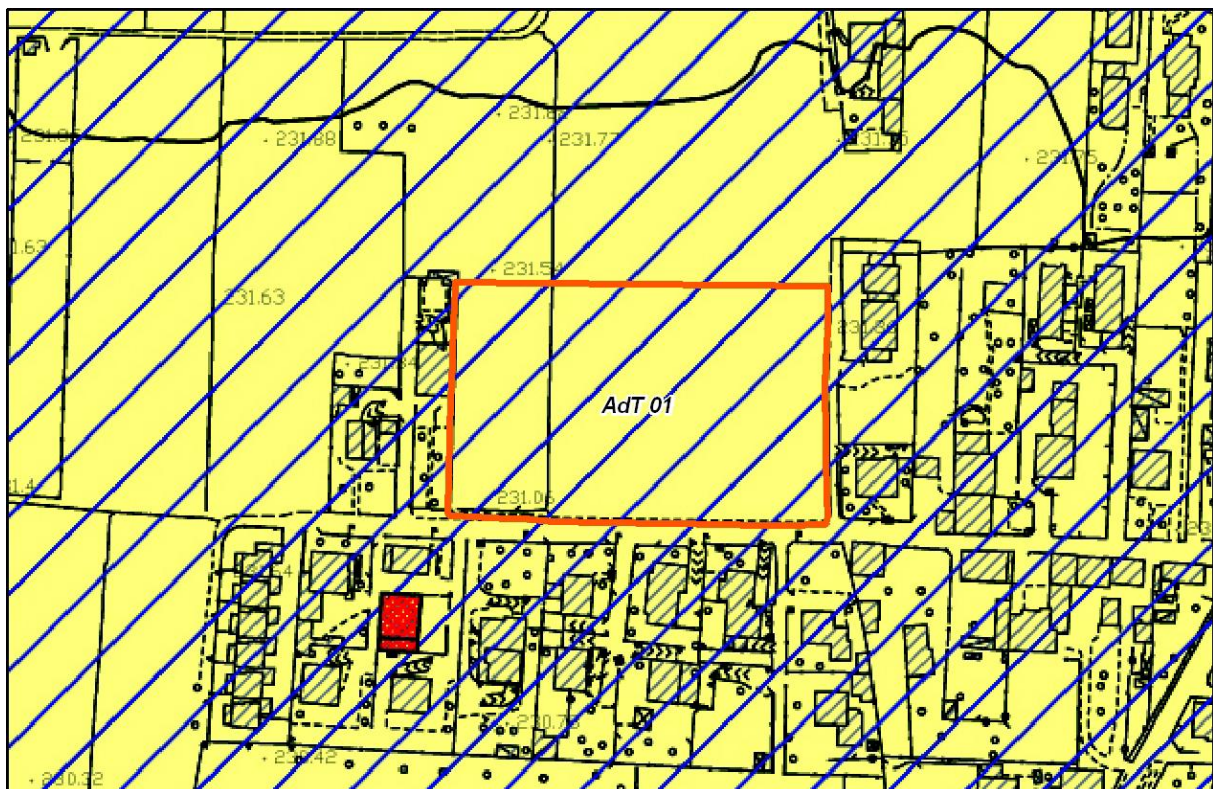
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"