



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 07

Ubicazione: via Europa - viale del cimitero

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato a sud-est del nucleo urbanizzato, in prossimità dell'area industriale di Misinto e del cimitero comunale. A sud-est l'ambito confina con un quartiere residenziale di recente formazione caratterizzato da edilizia mono-bi familiare a bassa densità.

Il progetto è previsto su aree libere; l'accessibilità è sostanzialmente determinata dai tracciati viari già esistenti esterni all'ambito.

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 gli edifici già esistenti in ambiti attigui. La connotazione dell'area, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano a nord, ponendo particolare cura nel predisporre una "quinta alberata" esterna alla fascia di rispetto cimiteriale e ricucendosi con il tessuto insediativo preesistente a sud dell'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 perseguire la qualità architettonica degli interventi edilizi, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, il corretto inserimento nel paesaggio di contesto.

La presenza del cimitero a nord dell'ambito suggerisce un allineamento dei manufatti verso il lato inferiore dell'ambito, in prossimità dei lotti residenziali esistenti.

La soluzione progettuale urbana 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.

Unitamente ad azioni di mitigazione con filari alberati, la particolarità del contesto suggerisce una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale e con gli edifici disposti con un orientamento tale da garantirne la migliore esposizione solare possibile.

Nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

Gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato

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)	10.186
indice edificabilità territoriale (m ² /m ²)	0,37
slp (m ²)	3.769
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m ²)	2.497
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.884

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:

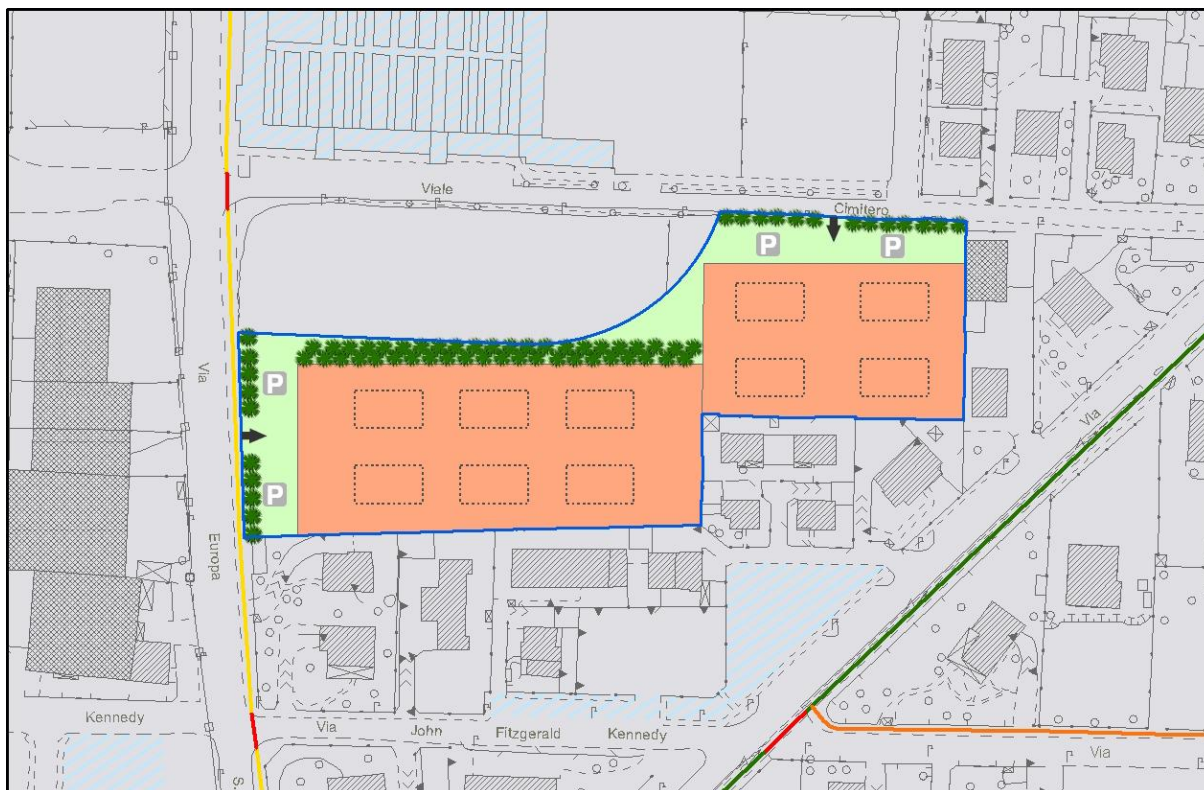
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2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



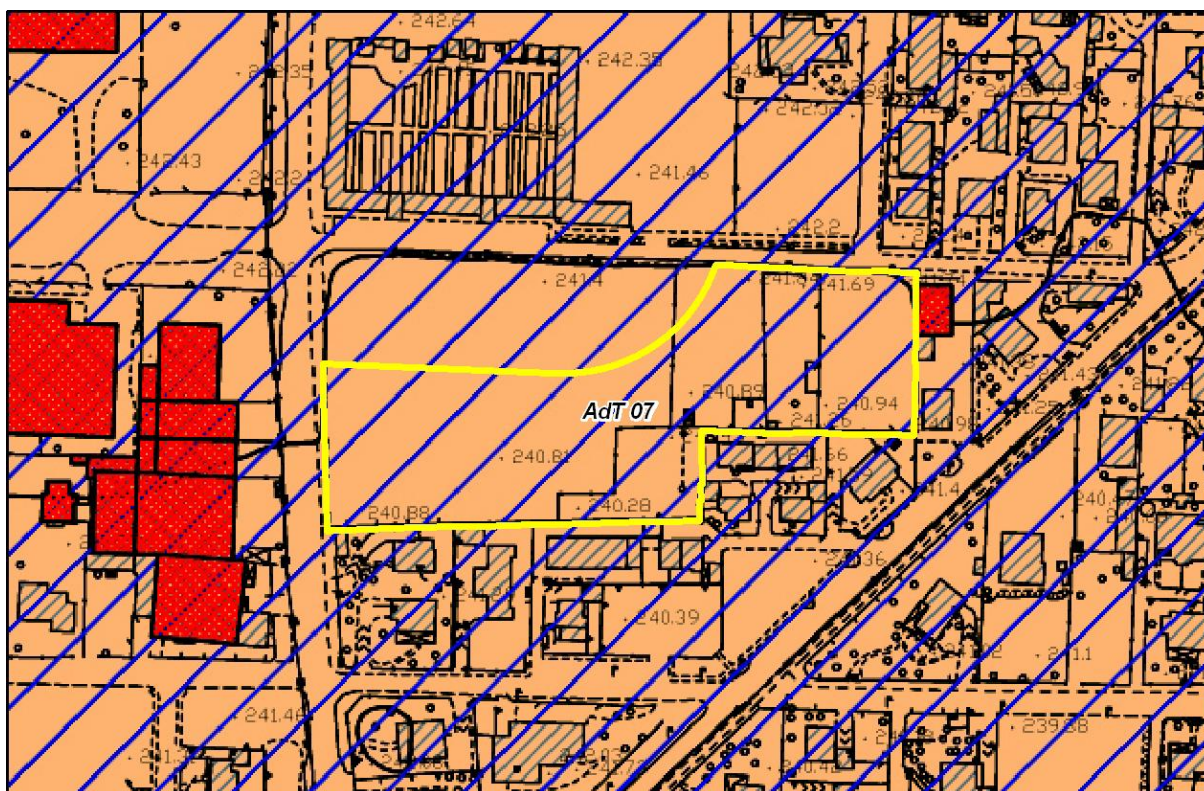
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



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