



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 08

Ubicazione: via Risorgimento

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione piuttosto centrale rispetto al territorio urbanizzato, poco distante dal nucleo storico, inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area, di forma irregolare, si affaccia su via Risorgimento sul lato sud. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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 alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

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 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 progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- 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;
- 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)	3.889
indice edificabilità territoriale ordinario (m ² /m ²)	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m ² /m ²)	0,80
slp ordinaria (m ²)	2.333
slp integrata (m ²)	3.111
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m ²)	1.546
dotazione servizi indotta intervento integrato (m ²)	2.061
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.167
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.945

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



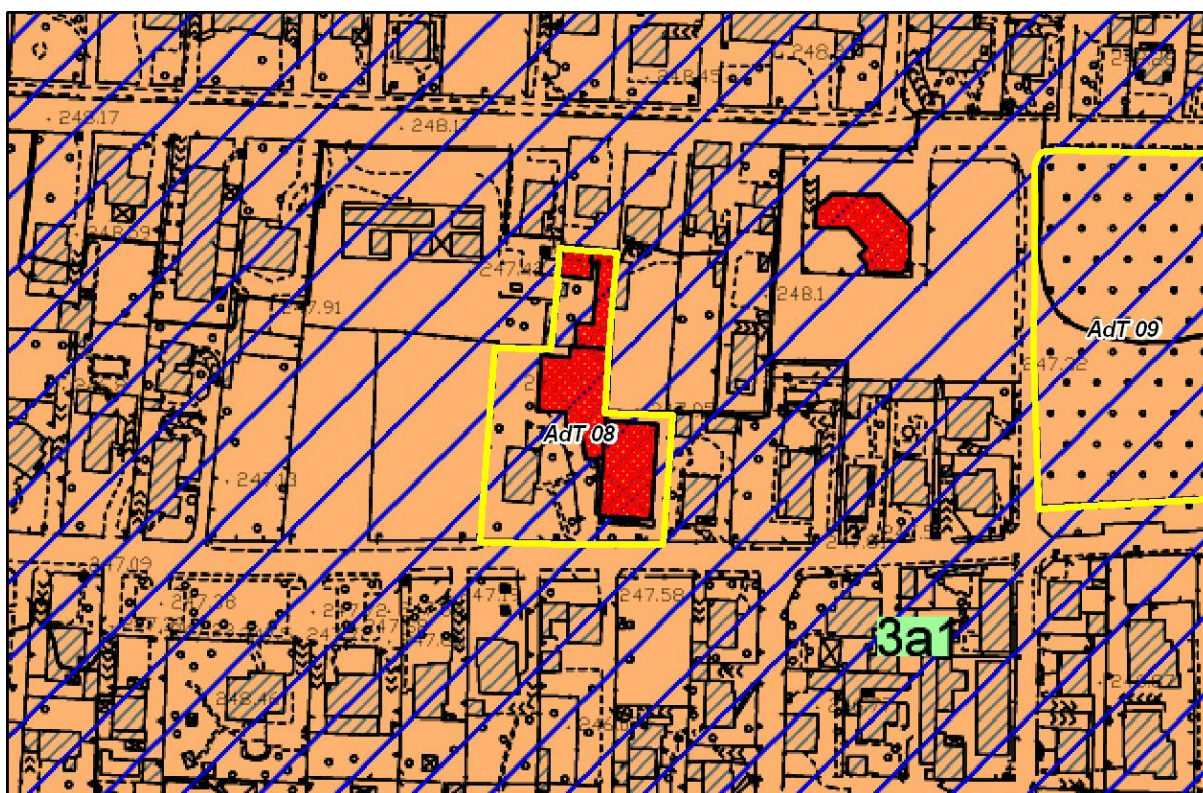
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



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