



Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

ATU 4a

scala 1:2.000

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione	Area strategica posta nelle immediate vicinanze con centro storico, attualmente occupata da edifici destinati ad attività produttiva che necessitano di ampliamenti e/o implementazioni tecnologiche e di maggior possibilità logistiche in merito alla accessibilità. L'area si trova all'interno di un ambito di consolidato utilizzo residenziale e di servizi con gravi interconnessioni tra le varie attività residenziali e non residenziali.
Vocazione funzionale	intervento di edilizia residenziale a scala urbana nel quale promuovere i criteri della sostenibilità ambientale e di una progettazione urbanistica e architettonica sensibile, capace di produrre un quartiere a misura d'uomo, immerso nel verde e dall'identità definita e riconoscibile prevedendo un mixer funzionale a scala urbana compatibile con la residenza: servizi alla persona, attività commerciali, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, negozi di vicinato, pubblici esercizi
Valore del Progetto	Il nuovo quartiere (completamente in classe A per contenimento energetico) prevede che le aree private residenziali e gli spazi e le attrezzature pubbliche (strade, piazze, aree distributive, aree a verde, l'esistente struttura socio-assistenziale, ecc..) siano fortemente integrati tra loro e con l'ambiente circostante, a potenziare al massimo l'occasione offerta dalla scala dell'intervento e dalla posizione dell'area.
Area S.L.P.	47.840 mq 15.800 di cui per la residenza massimo 12.500 mq Housing sociale nella misura del 20% dalla SIp residenziale
Abitanti previsti	250 abitanti
Obiettivi della progettazione	Il progetto deve individuare uno schema urbanistico aggregativo semplice quanto articolato, capace comunque di conferire identità ad ognuna delle costruzioni previste. La stessa struttura socio-assistenziale che insiste attualmente nell'area, deve condividere il linguaggio architettonico generale e si inserisce nel contesto con discrezione, venendo comunque ad assumere un ruolo di "testa" e collegamento del quartiere con il limitrofo centro storico.
Inserimento ambientale e paesaggistico	L'obiettivo è quello di un ambiente residenziale di alta qualità capace di confrontarsi con la tradizione costruttiva ed estetica tradizionale senza rinunciare ad esprimere un carattere contemporaneo nel raggiungimento di alti standard di confort, leggerezza, colori, rapporto diretto con gli spazi esterni. Ampia fascia boscata lungo la linea ferroviaria con barriere fonoassorbenti di tipo naturale.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	almeno il 50% dell'intera area sarà destinata ad aree verdi per il gioco, lo svago, modeste attrezzature sportive e fasce boscate fonoassorbenti
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Riqualificazione funzionale ed architettonica della esistente struttura socio-assistenziale, realizzazione di aree di parcheggio piantumate ai bordi dell'intervento in modo da rendere il più possibile l'intera area "car free" ed esclusivamente ciclopedonale.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento previa progettazione a cura della Amministrazione Comunale di masterplan

VINCOLI CHE INTERESSANO L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- Fascia di rispetto ferroviario
- Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie Fascia "A"
- Fascia di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie Fascia "B"
- Geologo - Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

