

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT\_06 «Via Vespucci - Via Caboto»

### UBICAZIONE

IV Circoscrizione, Cedrate: via Vespucci, via Caboto, via Mameli

L'ambito interessa un'area produttiva parzialmente dismessa localizzata in prossimità del casello autostradale A8, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di attraversamento del centro urbano, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte produttivo di origine storica, parzialmente riconvertito nel tempo a funzioni diverse ed in alcuni casi conflittuali tra loro.

### STATO DEI LUOGHI

#### (Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



#### (Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



#### (Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



### INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



## OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici a torre adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente terziarie e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

## INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                  |                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| Superficie Territoriale (mq)          | <b>7.092</b> [salvo verifica in fase attuativa]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                  |                                        |
| Superficie lorda di pavimento (mq)    | [salvo verifica in fase attuativa]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | esistente<br><b>3.906</b>           | nuova previsione<br><b>3.186</b> | Ut totale (1,00 mq/mq)<br><b>7.092</b> |
| Altezza massima (m)                   | <b>19,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Area filtrante minima <b>15% St</b> |                                  |                                        |
| Destinazioni ammesse                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                  |                                        |
| - principali                          | terziario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |                                  |                                        |
| - complementari                       | residenziale, commerciale in esercizi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                  |                                        |
| Destinazioni escluse                  | UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                                  |                                        |
| Modalità di intervento ammesse        | MS, RRC, RE, RU, NC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                  |                                        |
| Strumento attuativo                   | Piano Attuativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                  |                                        |
| Prescrizioni di progetto e attuazione | Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.<br>In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto.<br>In caso di concorso di idee è prevista la deroga all'altezza massima. |                                     |                                  |                                        |



scala 1:2000

