



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 11

Ubicazione

via Europa Unità SP32.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del territorio comunale di Cermenate.

L'area è attualmente libera, caratterizzata da attività agricola non specializzata.

L'ambito si contraddistingue per una elevata accessibilità al sistema viabilistico principale e di grande comunicazione vista la notevole vicinanza allo svincolo di accesso al sistema autostradale pedemontana lombarda.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere terziario (attività dei servizi di alloggio e ristorazione): al fine di determinare la realizzazione di un ambito polifunzionale.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano definendo una nuova polarità, caratterizzata da una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Il progetto, deve prevedere particolare attenzione nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici dell'insediamento al fine di restituire un assetto unitario e un'attenta strutturazione del sistema del verde.

L'accesso all'ambito di trasformazione avverrà da via Europa Unità SP32 ed è correlato allo sviluppo della rete di mobilità sovra locale che interessa l'intero quadrante sud del territorio comunale e che ha determinato ulteriori livelli di accessibilità all'area; l'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità primaria.

Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale, deve essere assicurata la realizzazione di opportuni interventi per garantire la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità.

L'insediamento dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi per minimizzare gli impatti ambientali, utilizzando le migliori tecnologie per contenere le emissioni, per il trattamento e smaltimento dei rifiuti e in termini di efficienza energetica.

La soluzione urbana proposta dovrà essere in grado di proporre un "polo funzionale" ad alta caratterizzazione morfologica e tipologica.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- dovrà essere garantita un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano



compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;

- per un corretto inserimento ambientale, l'intervento dovrà garantire una particolare attenzione alla qualità progettuale adottando le cautele più opportune per l'inserimento ottimale dei manufatti nel contesto territoriale e paesaggistico locale, privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- l'intervento deve contraddistinguersi per una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento;
- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine sud dell'ambito in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e della sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria;
- per la dotazione di parcheggi, il progetto dovrà dare preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente interrati; in ogni caso le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- l'intervento dovrà assicurare l'inserimento di adeguati elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, in modo da restituire un'immagine unitaria e integrata;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico;
- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile della risorsa acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	TERZIARIO
ST: superficie territoriale (mq)	17.045
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,50
SL: superficie lorda (mq)	8.523
VL: volume (mq)	25.568
IC: indice di copertura %	0,50
H max: altezza massima (m)	13,8
AREE PER SERVIZI	8.523
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	8.523

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Le azioni della compensazione territoriale, in particolare, devono concorrere alla realizzazione di infrastrutture verdi multifunzionali su aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

TERZIARIO (attività dei servizi di alloggio e ristorazione)

Destinazioni d'uso non compatibili:

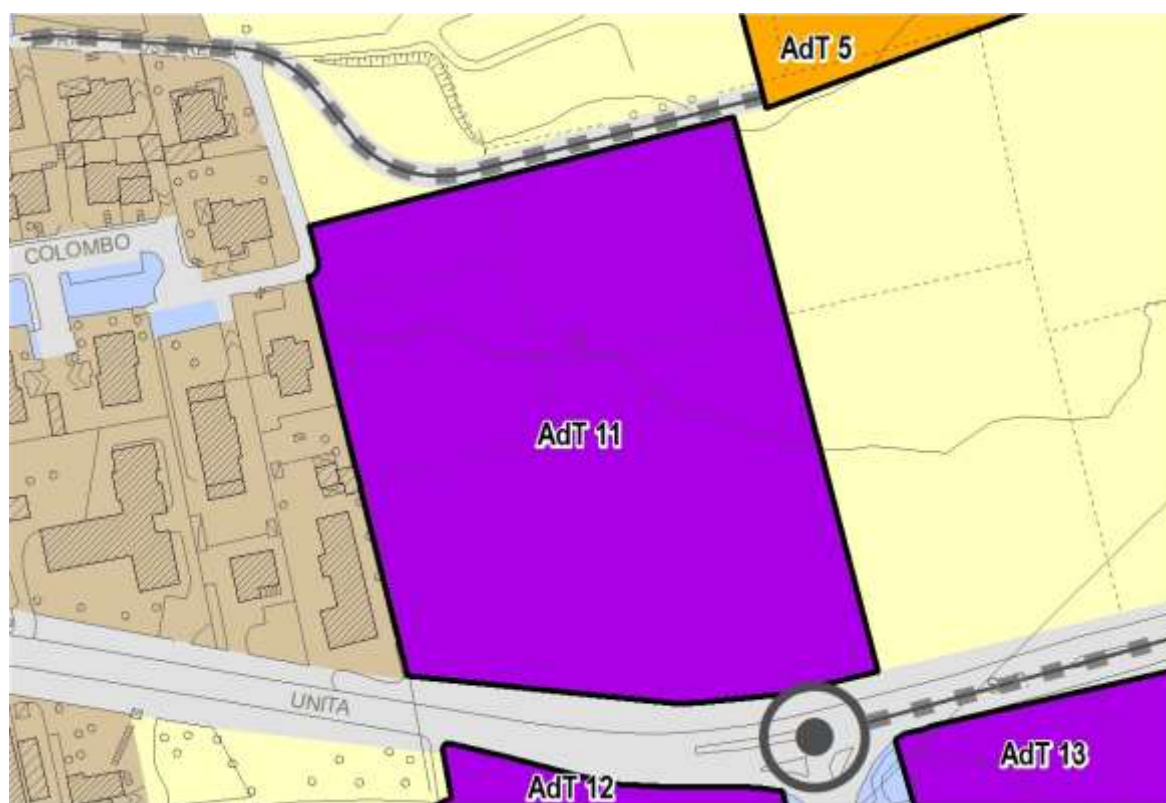
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli
G 2	Commercio all'ingrosso
G 2.1	Centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali
Z	RESIDENZA



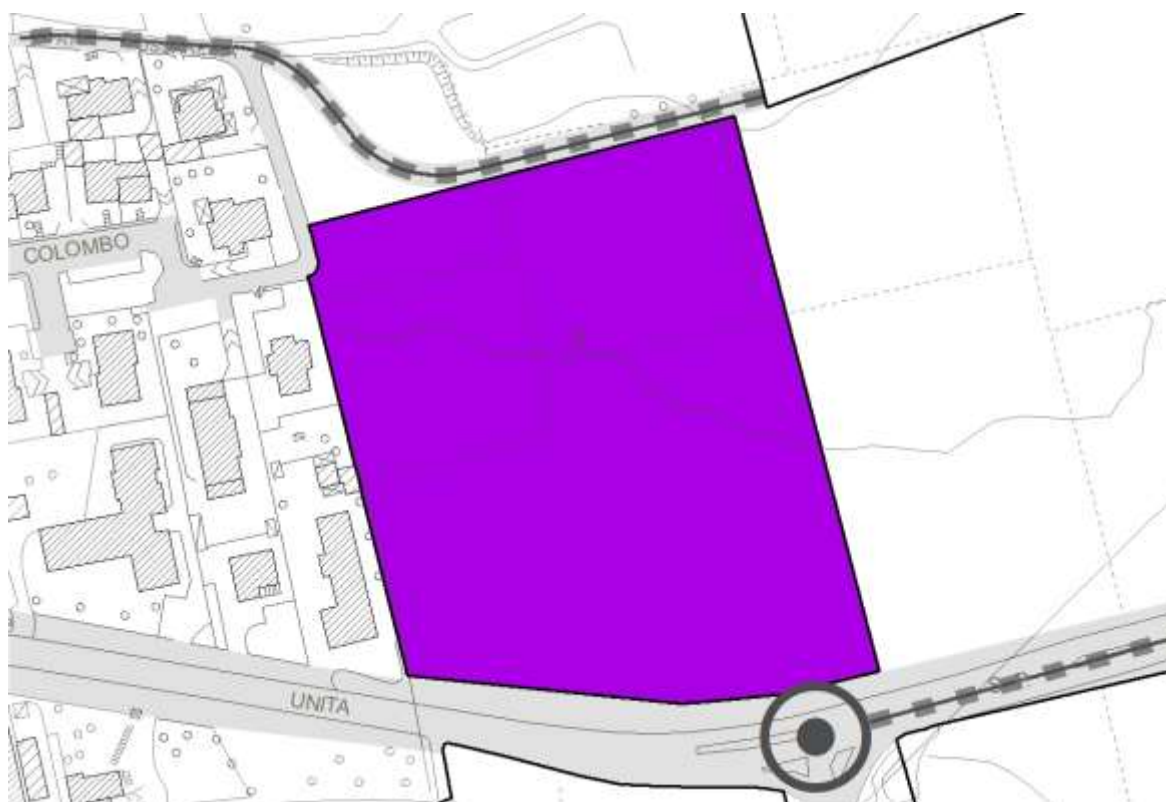
Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale