



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 12

Ubicazione

via Europa Unità SP32.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud della strada provinciale SP32 in un contesto produttivo non saturo. L'area risulta libera, caratterizzata da un'attività agricola non specializzata e dalla presenza della linea dell'elettrodotto ad alta tensione.

L'area di trasformazione 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.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto specializzato produttivo coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

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.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo idonee mascherature verdi a filtro tra il sistema produttivo e il contesto agricolo.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi.

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;
- gli elementi essenziali dell'intervento, devono essere orientati secondo criteri che ricerchino requisiti urbanistici "di qualità";
- deve essere perseguita la limitazione delle aree impermeabilizzate valutando, compatibilmente con le esigenze di svolgimento dell'attività produttiva, di sicurezza e di vulnerabilità degli acquiferi, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili,
- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di riduzione dell'effetto del surriscaldamento urbano.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	PRODUTTIVO
ST: superficie territoriale (mq)	13.135
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,50
SL: superficie lorda (mq)	6.568
VL: volume (mq)	19.703
IC: indice di copertura %	0,50
H max: altezza massima (m)	11,00
AREE PER SERVIZI	657
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 0,2 mq ogni mq di SL	1.314

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:

PRODUTTIVE

Destinazioni d'uso non compatibili:

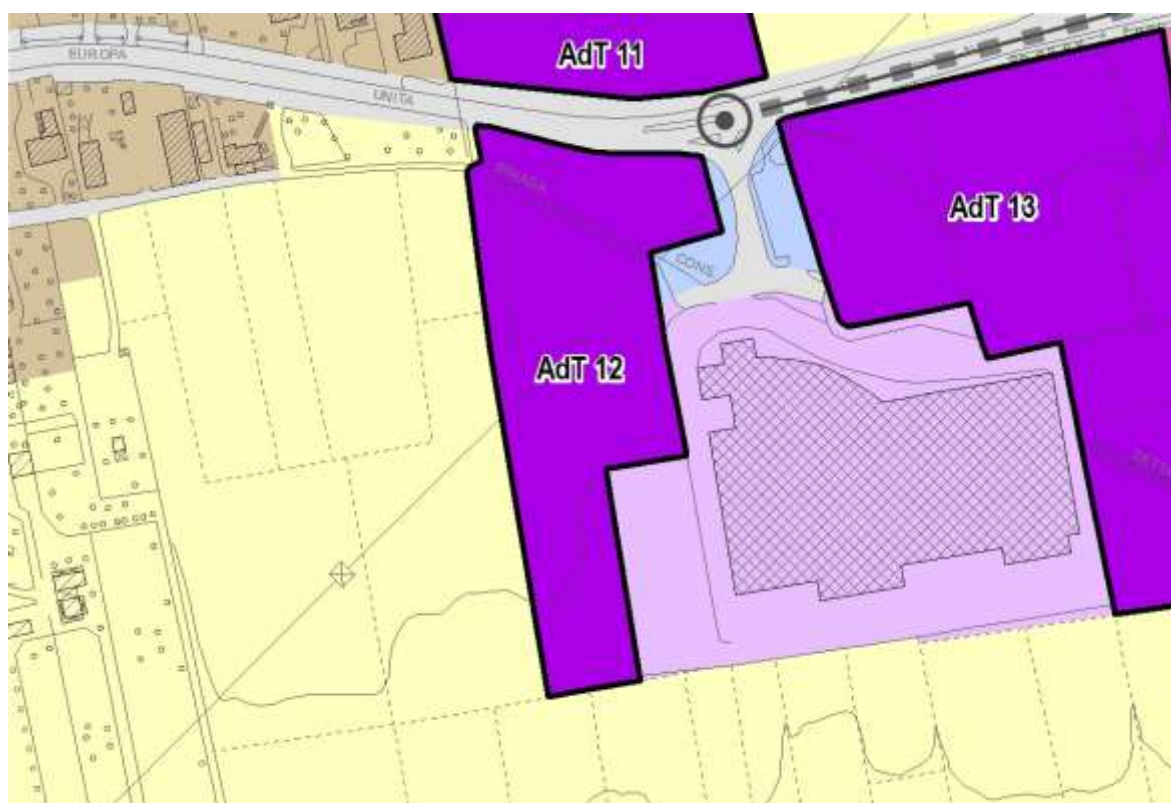
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2.1	centri commerciali all'ingrosso non alimentari
G 2.2	mercati all'ingrosso agro-alimentari
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
Z	RESIDENZA



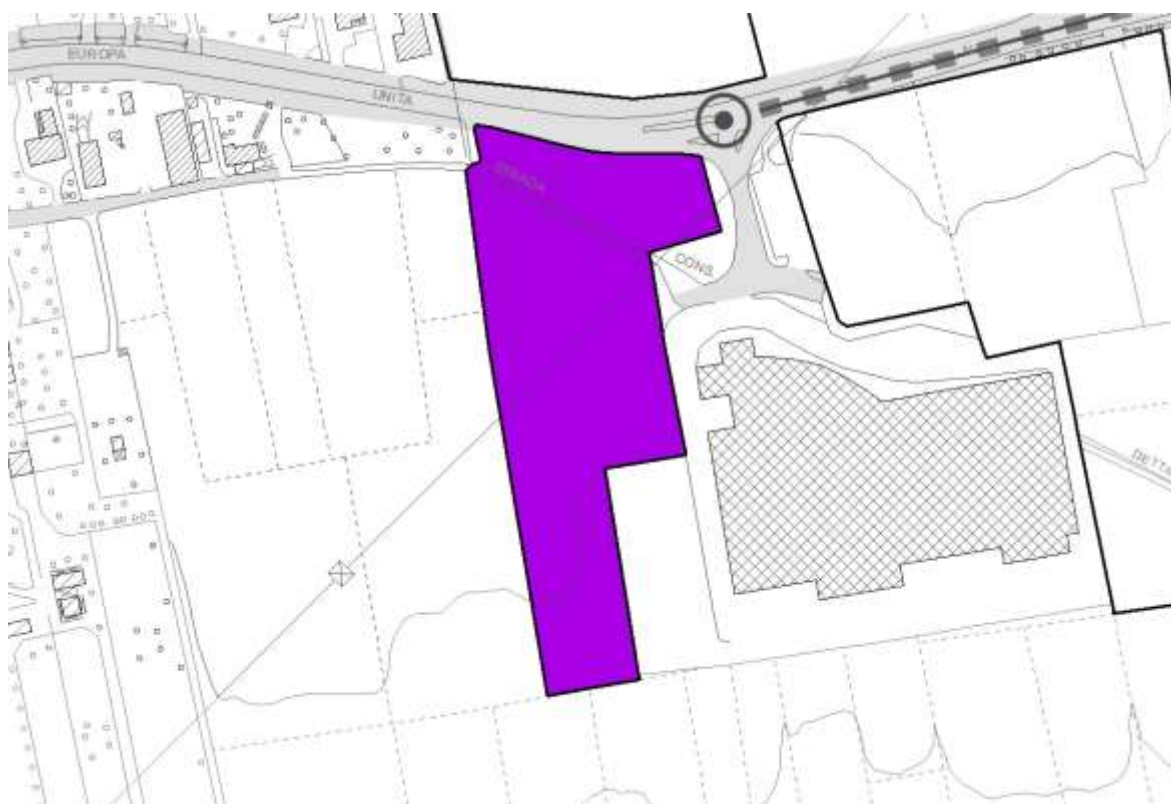
Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale