



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 14**

### **Ubicazione**

Via privata L. Einaudi.

### **Descrizione territoriale di contesto**

L'ambito è collocato a sud del territorio comunale di Cermenate compreso tra la strada provinciale SP32 ad ovest, e insediamento produttivo esistente a est.

L'area risulta per la maggior parte libera, caratterizzata da attività agricola marginale e per una parte caratterizzata da un'area attrezzata a parcheggio privato dell'attività produttiva insediata.

L'ambito di trasformazione si contraddistingue per una elevata accessibilità al sistema viabilistico principale e di grande comunicazione.

### **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.

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 in grado di elevare le condizioni ecologiche e paesaggistiche dell'area produttiva.

### **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:

- devono essere adottati elevati standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- 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": la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione deve connotarsi con caratteristiche tecniche e metodologiche di eccellenza;
- devono essere adottate misure per garantire l'armonizzazione dell'intervento insediativo con gli elementi del paesaggio di contesto, in particolare mediante la qualità degli spazi aperti (aree verdi, strade, parcheggi e aree di pertinenza);
- 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)                           | 66.287     |
| IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)           | 0,50       |
| SL: superficie lorda (mq)                                  | 33.143     |
| VL: volume (mq)                                            | 99.430     |
| IC: indice di copertura %                                  | 0,50       |
| H max: altezza massima (m)                                 | 11,00      |
| AREE PER SERVIZI                                           | 3.314      |
| COMPENSAZIONE TERRITORIALE:<br>pari a 0,2 mq ogni mq di SL | 6.629      |

### Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Le azioni della compensazione territoriale, in particolare, sono connesse al concorso da parte dei soggetti attuatori dell'ambito alla realizzazione di infrastrutture verdi multifunzionali su aree messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

### Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire aree a parcheggio le cui superfici, 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.



### Vocazioni funzionali

*Destinazione d'uso qualificante:*

PRODUTTIVA

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

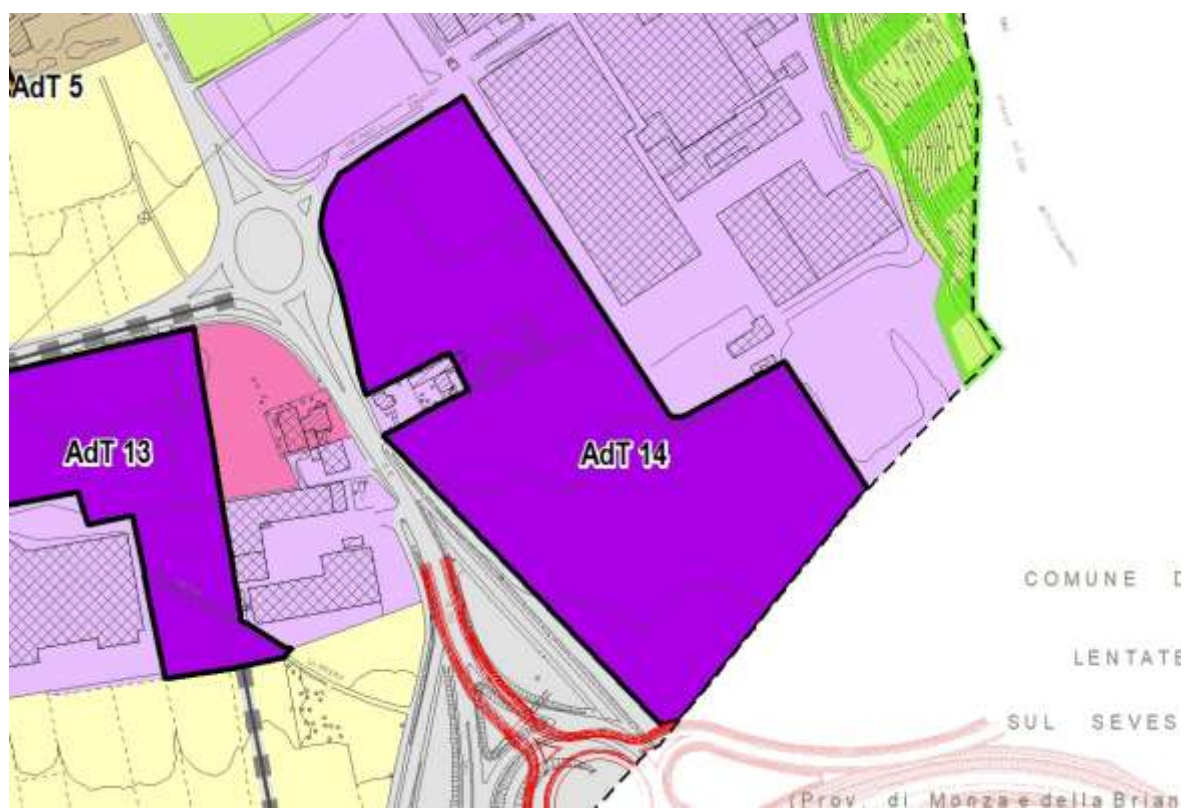
|              |                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>     | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                 |
| <b>B</b>     | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE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



*Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale*



*Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica*



*Previsioni di piano*



*Individuazione sub ambiti*



*Scenario progettuale*