



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 9

Ubicazione

via Maestri Comacini – via P. Togliatti - via Europa Unita SP32 – via I Maggio.

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella porzione ovest del territorio comunale di Cermenate a nord della strada provinciale SP2, in un tessuto prevalentemente residenziale. E' un'area delimitata a nord da via C. Moreschi, a ovest da via Maestri Comacini, a sud dalla SP32 ed a est da via I Maggio.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole non specializzate.

L'ambito è caratterizzato da un'ottima accessibilità al sistema viabilistico.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno dell'insediamento, completando il tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana, risolvendo vuoti urbani.

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 e la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità.

L'intervento 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 e piacevolezza dell'insediamento.

L'intervento deve prevedere una significativa area per la realizzazione di un sistema verde multifunzionale, con funzioni essenziali di carattere ecologico e paesaggistico, con l'obiettivo di compensare la perdita di naturalità e delle funzioni ambientali del suolo e di incrementare la funzionalità ecosistemica delle aree.

La trasformazione deve concorrere alla riorganizzazione del sistema della rete viaria locale, mediante il prolungamento di via S. Maria in Vigna fino ad incontrare via P. Togliatti e mediante l'allargamento della sezione stradale di via I Maggio.

Date le dimensioni l'ambito di trasformazione è suddiviso in 4 sub ambiti distinti; tre a destinazione prevalentemente residenziale ed uno di compensazione territoriale.

In particolare:

- l'intervento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine alle opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- deve essere mantenuta permeabile la maggiore superficie possibile, attraverso la riduzione delle superfici minerali privilegiando, dove possibile, l'utilizzo di pavimentazioni permeabili, e scegliendo, comunque, i materiali più idonei anche in funzione dei coefficienti di assorbimento delle radiazioni solari;
- deve essere considerato il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti.



Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.

In caso di attuazione differenziata per sub ambiti, l'attuazione dell'ambito è subordinata all'approvazione di un masterplan condiviso che approfondisca in particolare l'accessibilità, le dotazioni territoriali e la realizzazione del sistema verde multifunzionale.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

FUNZIONE QUALIFICANTE	SUB AMBITO		
	RESIDENZIALE a	RESIDENZIALE b	RESIDENZIALE c
ST: superficie territoriale (mq)	10.803	13.823	7.216
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30	0,30	0,30
SL: superficie lorda (mq)	3.241	4.147	2.165
VL: volume (mq)	9.722	12.441	6.494
IC: indice di copertura %	0,25	0,25	0,25
H max: altezza massima (m)	13,8	13,8	13,8
AREE PER SERVIZI	1.386	1.782	918
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	3.241	4.147	2.165

FUNZIONE QUALIFICANTE	SUB AMBITO
	COMPENSAZIONE
ST: superficie territoriale (mq)	16.516
IT: indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	0,30
SL: superficie lorda (mq)	4.955
VL: volume (mq)	14.864
IC: indice di copertura %	---
H max: altezza massima (m)	---
AREE PER SERVIZI	2.124
COMPENSAZIONE TERRITORIALE: pari a 1 mq ogni mq di SL	4.955

Criteri di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale mediante la cessione gratuita al comune delle aree appositamente individuate.

Dotazioni territoriali

Le dotazioni a servizi indotte dall'intervento dovranno garantire un'adeguata fascia verde ad implementazione dell'area di compensazione in modo da potenziare gli effetti ecologici generati da tali aree.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Destinazioni d'uso non compatibili:

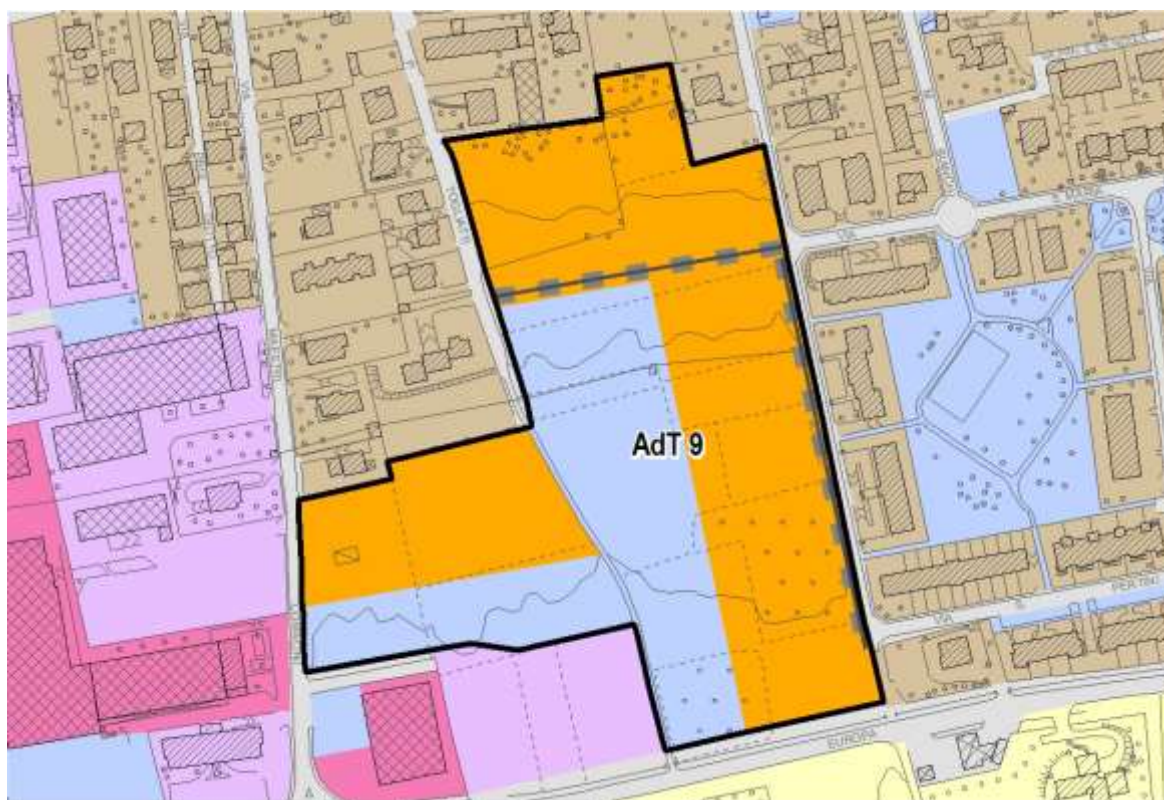
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	Commercio e riparazione di autoveicoli e motocicli
G 2	Commercio all'ingrosso
G 3.2	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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito su base orto fotogrammetrica



Previsioni di piano



Individuazione sub ambiti



Scenario progettuale