

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	T16
UBICAZIONE: via Ruggero Leoncavallo	



Definizione

Corrisponde alla zona posta in via Ruggero Leoncavallo ed interposta tra la zona urbanizzata di Cesate e la zona agricola.

Previsioni

- Realizzazione di un'area destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale e costruzione della rete ciclopedonale comunale in previsione.
- Concorso nella realizzazione di una delle dorsali della connettività dei servizi per il riassetto ecologico e paesaggistico finalizzata alla realizzazione del parco di cintura.
- Costruzione dei nuovi rapporti di dialogo tra paesaggio urbano e paesaggio naturale attraverso l'innesto del verde urbano sul verde agricolo e viceversa (punti di relazione tra verde agricolo e verde urbano).
- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.
- Attivazione del parco di cintura.
- Realizzazione della rete ecologica comunale.

Destinazioni d'uso principali

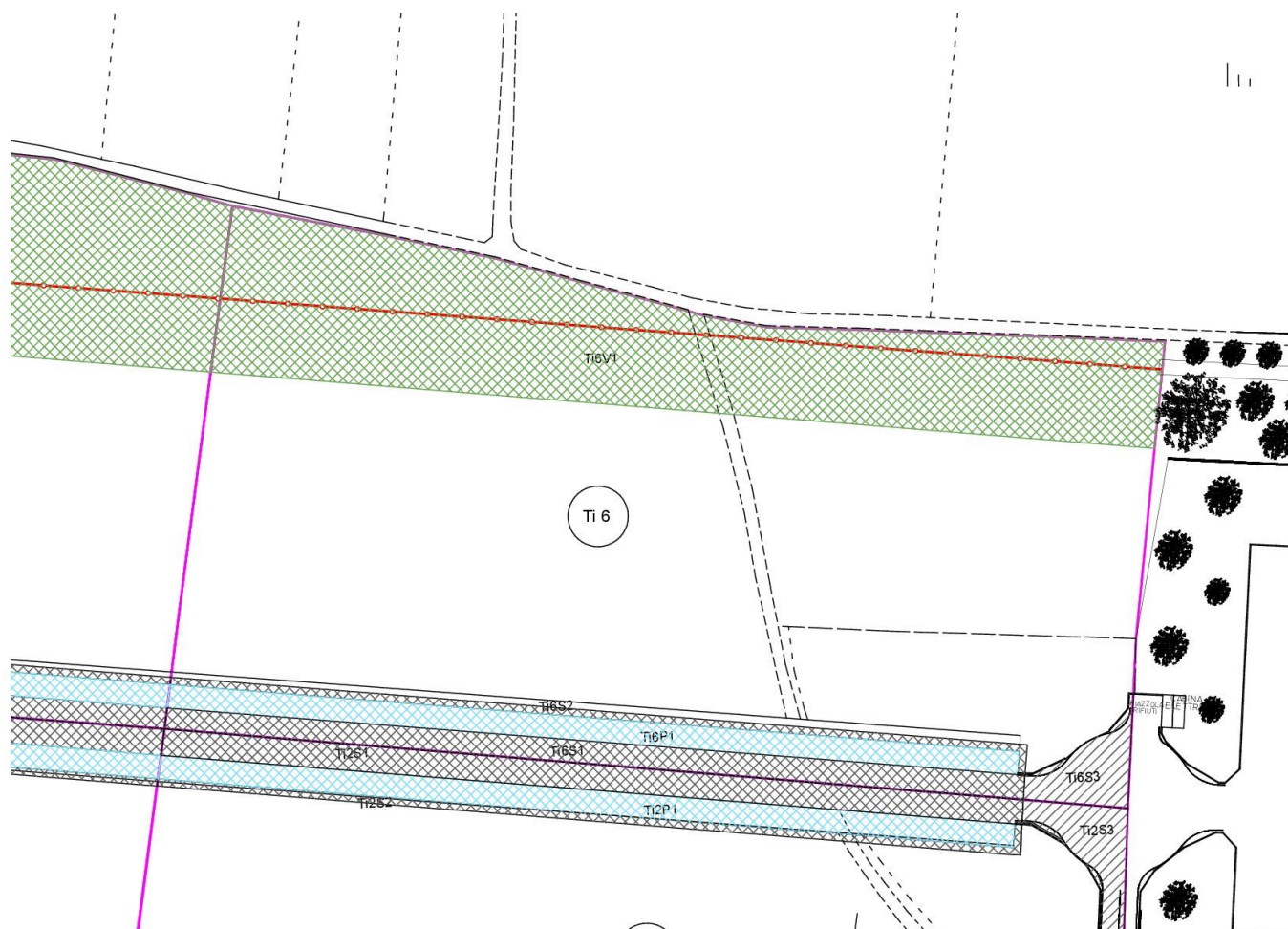
Gf2

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf1 - Gf2.5 - Gf4.1.2 - Gf4.1.3 - Gf4.1.4 - Gf4.4 - Gf 4.5

Prescrizioni particolari

- Per la definizione delle destinazioni relativamente alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si rinvia alle prescrizioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi.
- L'area identificata con la sigla Ti6P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'area individuata con la sigla Ti6V1 è destinata a verde naturalistico di contenimento ambientale per la realizzazione del parco di cintura, mediante sole opere di rimboschimento e sistemazione a verde ad elevata naturalità in modo vincolante e con specie autoctone. Inoltre dovrà garantire la realizzazione dei percorsi ciclopedonali individuati nel Piano dei Servizi.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni di fasce arboreo-arbustive a diretto contatto con la campagna, facendo riferimento alla parte D "Quaderno degli interventi e delle opere tipo di mitigazione e compensazione del repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico – ambientali" del vigente P.T.C.P. anche al fine di realizzare il parco di cintura. Visto le peculiarità del contesto, gli insediamenti previsti dovranno adottare soluzioni progettuali che affrontino le seguenti tematiche per la definizione del paesaggio al fine di ottenere il miglior inserimento paesistico-ambientale dell'intervento:
 - rapporto tra architettura ed infrastruttura stradale;
 - rapporto tra costruito e paesaggio naturale.
- L'intero impianto viabilistico, sia quello principale che quello secondario, dovrà prevedere opere di piantumazione d'alto fusto secondo la soluzione tipologica del viale alberato.
- Essendo l'area, interessata dall'Ambito, completamente assente delle opere di urbanizzazione primaria, gli insediamenti previsti dovranno provvedere alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il prolungamento della rete fognaria, gas metano, acqua potabile, ecc.
- L'accessibilità all'Ambito di Trasformazione è subordinata alla realizzazione della viabilità interna di distribuzione, comprensiva di sede stradale, parcheggi e marciapiedi ed individuata con le sigle Ti6S1-Ti6P1-Ti6S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti2 (porzioni individuate con le sigle Ti2S1-Ti2P1-Ti2S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti6 e Ti2 deve garantire la realizzazione dell'intera sede stradale e pertanto l'Ambito che per primo attiverà il procedimento edificatorio dovrà farsi carico dell'intero onere relativo alla acquisizione delle aree necessarie e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle stesse al Comune. A fronte di tale maggior onere è riconosciuta all'Operatore la compensazione economica relativa ai maggiori costi sostenuti; tale compensazione sarà riconosciuta dal secondo Operatore al primo Operatore.
- L'area individuata con la sigla Ti6S3 rappresenta la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall'Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti6
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti6	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	20.145,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	7.100,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,35 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,55 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	6.602,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a verde attrezzato Ti6V1	4.920,00 mq
* a parcheggio Ti6P1	885,00 mq
per complessivi	5.805,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	797,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti6S1	870,00 mq
* Ti6S2	285,00 mq
* Ti6S3 GIA' REALIZZATE E CEDUTE per le quali è dovuta la compensazione economica all'Operatore degli Ambiti Ti3 e Ti5	265,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	75 ut