

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti1
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

- Formazione di parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti.
- Attivazione del sistema della connettività ambientale.
- Riorganizzazione della viabilità di ingresso ai comparti edificatori.

Destinazioni d'uso principali

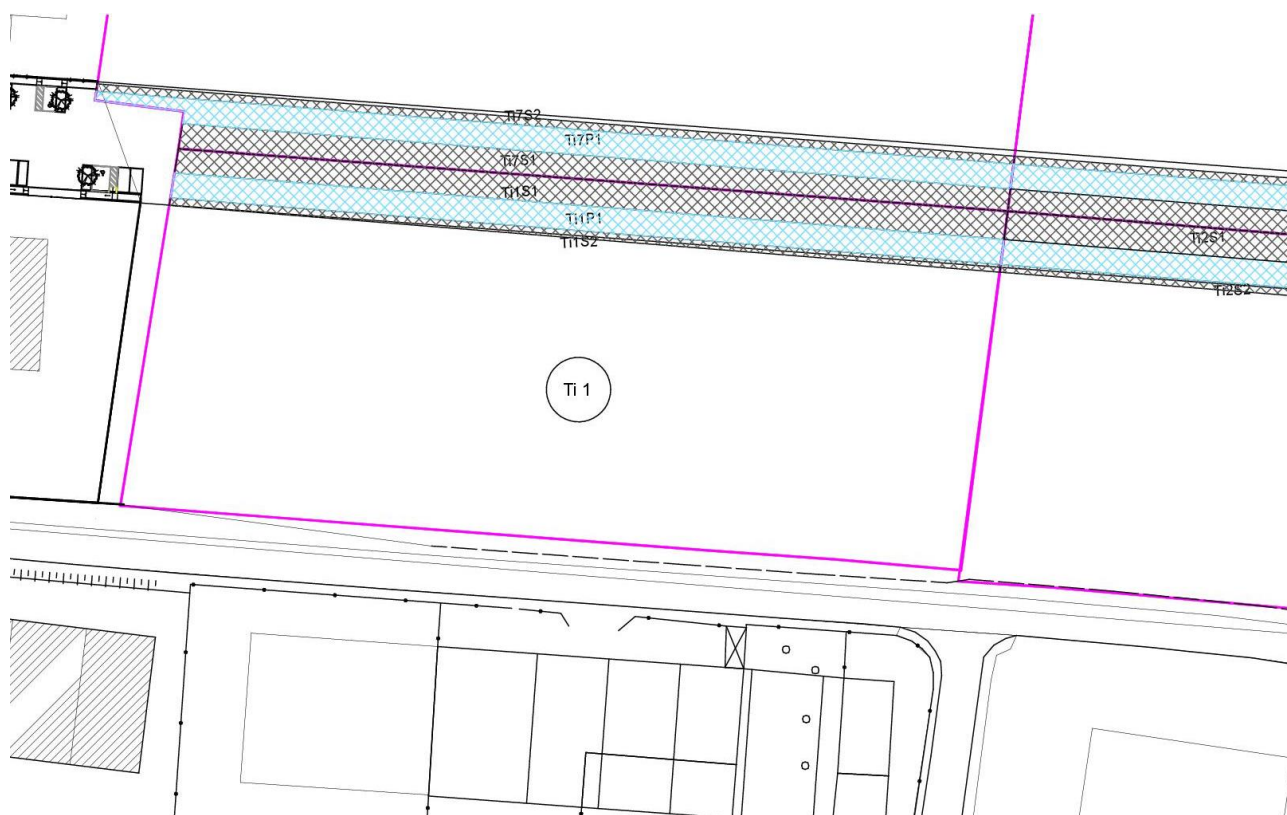
Gf2

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 Ti1P1 è destinata a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti previsti.
- L'Ambito dovrà provvedere al miglioramento ambientale del luogo mediante opere di rimboschimento di valorizzazione ambientale e paesaggistica con piantumazioni d'alto fusto (almeno un doppio filare di alberi ad alto fusto) a diretto contatto con la via Alessandro Scarlatti prevedendo anche opere di mitigazione ed ambientazione di tipo naturalistico (dune verdi, alberature, ecc.). 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 Ti1S1-Ti1P1-Ti1S2. Tale porzione individua solo parte della sede stradale che risulta complessivamente distribuita anche sull'Ambito Ti7 (porzioni individuate con le sigle Ti7S1-Ti7P1-Ti7S2). L'attuazione dei singoli Ambiti Ti1 e Ti7 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.
- Lungo la via Alessandro Scarlatti non si devono prevedere accessi veicolari diretti (passi carrai), i quali devono invece essere organizzati sulla viabilità interna prevista in modo tale da distribuire l'entrata e l'uscita dei veicoli in sicurezza senza congestionare la via Alessandro Scarlatti.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Ti1
---------------------------------	------------

CRITERI DI INTERVENTO Ambito di Trasformazione Ti1	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST	11.745,00 mq
SUPERFICIE LORDA - SL	4.350,00 mq
INDICE TERRITORIALE MASSIMA - IT	0,37 mq/mq
INDICE FONDIARIO MINIMA - IF	0,44 mq/mq
INDICE DI COPERTURA - IC	45 %
INDICE DI PERMEABILITA' - IPF	20 %
ALTEZZA MASSIMA	≤ 13,00 m
ATTREZZATURE PUBBLICHE DOVUTE	1.307,00 mq
- da reperire all'interno dell'Ambito di Trasformazione	
* a parcheggio Ti1P1	820,00 mq
- da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione	487,00 mq
SUPERFICI STRADALI INTERNE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
* Ti1S1	855,00 mq
* Ti1S2	250,00 mq
CLASSE DI FATTIBILTA' GEOLOGICA	2
ALTRI VINCOLI	
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA	
Utenti previsti	46 ut