



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 12

Ubicazione: via San Siro

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione centrale rispetto al territorio comunale di Misinto, a sud del nucleo storico. L'ambito, di forma rettangolare, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area non si affaccia direttamente su via San Siro sul lato occidentale ma l'accesso all'area è garantito da una servitù di passo da un lotto adiacente con accesso diretto su strada. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile;
- deve essere perseguita l'implementazione e l'integrazione della rete della mobilità "dolce", è pertanto auspicabile la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che possa garantire un collegamento agevole tra via San Siro e la strada a fondo cieco perpendicolare a via delle Brughiere;
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato;
- nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (m ²)	5.835
indice edificabilità territoriale ordinario (m ² /m ²)	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m ² /m ²)	0,80
slp ordinaria (m ²)	3.501
slp integrata (m ²)	4.668
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m ²)	2.319
dotazione servizi indotta intervento integrato (m ²)	3.093
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	1.751
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	2.918

Criteri di perequazione e compensazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

Vocazioni funzionali

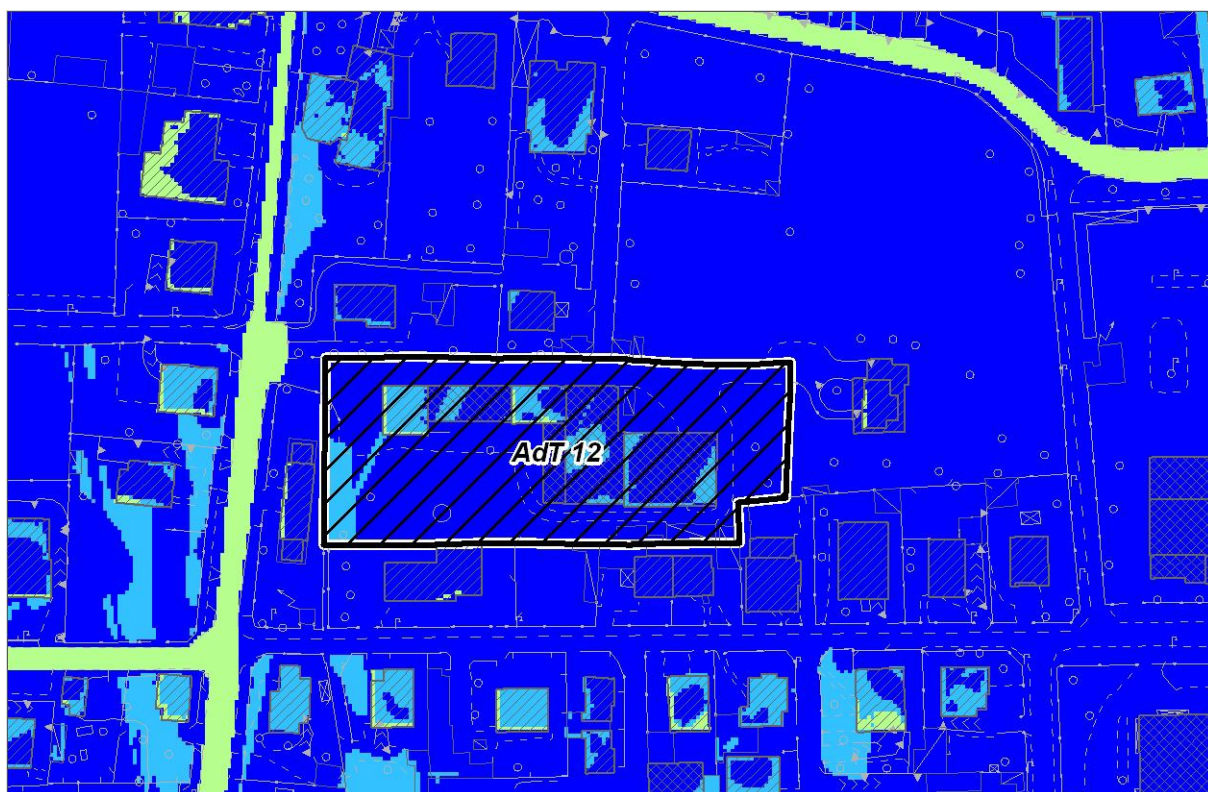
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

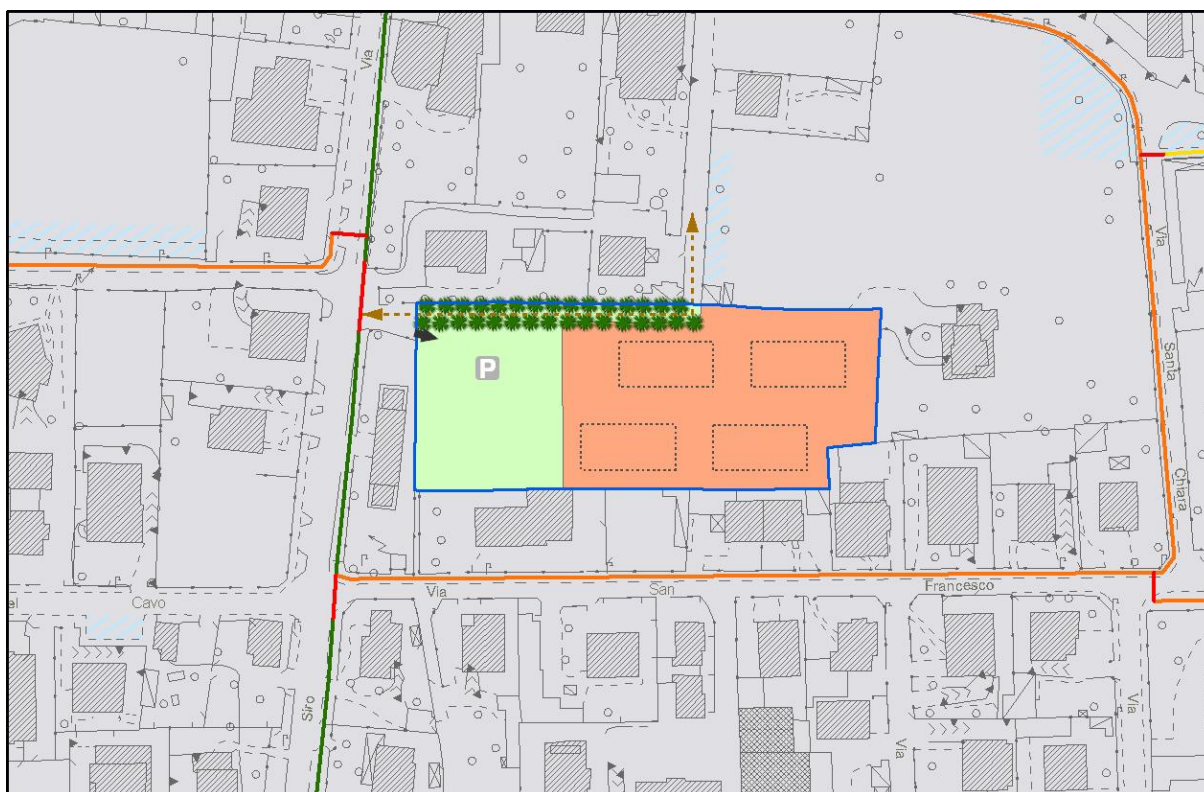
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	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



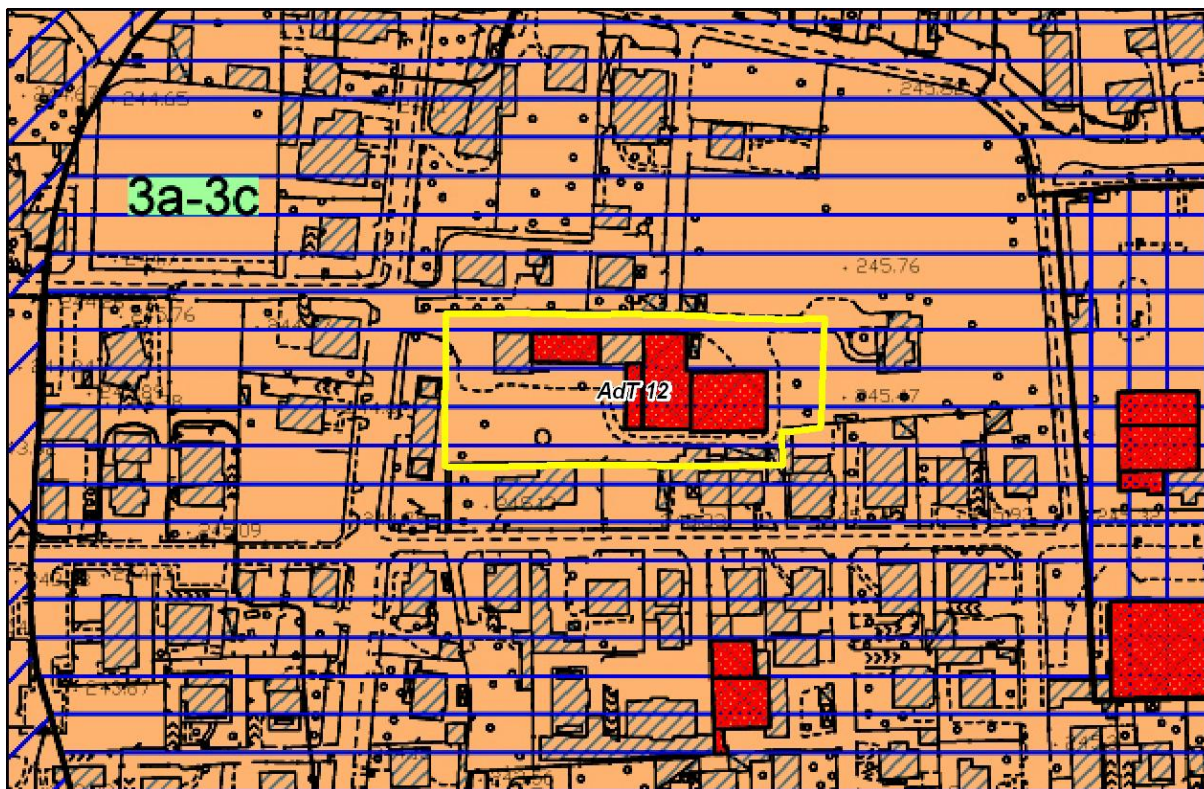
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"