



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 03

Ubicazione: via J.F. Kennedy

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è situato a sud-ovest del nucleo urbanizzato di Misinto a ridosso del tracciato di progetto connessi a grandi opere infrastrutturali (autostrada Pedemontana Lombarda) ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive.

L'area, di forma trapezoidale, è attualmente ineditata e sarà caratterizzata, con la realizzazione delle opere di progetto connesse a Pedemontana, da un'ottima accessibilità.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano a sud-ovest del nucleo urbanizzato di Misinto e, per restituire un disegno integrato, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole di interesse strategico lungo il margine sud (al di là dell'opera connessa alla grande opera infrastrutturale) ed il margine ovest.

Lo stesso margine sud-ovest dovrà confrontarsi con il nuovo tracciato stradale in previsione, integrando una trasformazione compiuta con azioni di riqualificazione territoriale coordinate e una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero verso l'opera infrastrutturale "appoggiandosi", in via prioritaria, al tessuto urbano già esistente.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto di carattere produttivo di beni e servizi in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

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:

- dovrà essere attentamente progettata, previa idonea intesa con la progettazione dell'opera connessa all'autostrada Pedemontana Lombarda, il sistema dedicato di collegamento dei nuovi insediamenti (compreso quello di cui all'AdT 04) con le arterie di interesse sovracomunale, organicamente inseriti nella rete di viabilità comunale. Le caratteristiche geometriche della viabilità e del sistema di connessione dovranno garantire adeguati livelli di scorrevolezza del traffico, senza pregiudicare il livello di servizio della rete viabilistica di interesse sovracomunale, e senza configurarsi come innesto diretto dall'ambito di trasformazione; a tale scopo dovrà essere predisposta a carico del proponente e di concerto con l'attuazione dell'ambito AdT 04, valutazione della sostenibilità rispetto alle condizioni di mobilità, in coerenza con le modalità di cui allo studio del traffico allegato al PGT;
- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area, attualmente priva di volumi edilizi, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al



contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini ovest e sud dell'ambito di trasformazione;

- dovrà essere garantita un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; 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.

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)	17.674
indice edificabilità territoriale (m ² /m ²)	0,80
slp (m ²)	14.139
rapporto di copertura territoriale (%)	60
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento (m ²)	2.828
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m ²)	7.070

Criteri di perequazione e compensazione

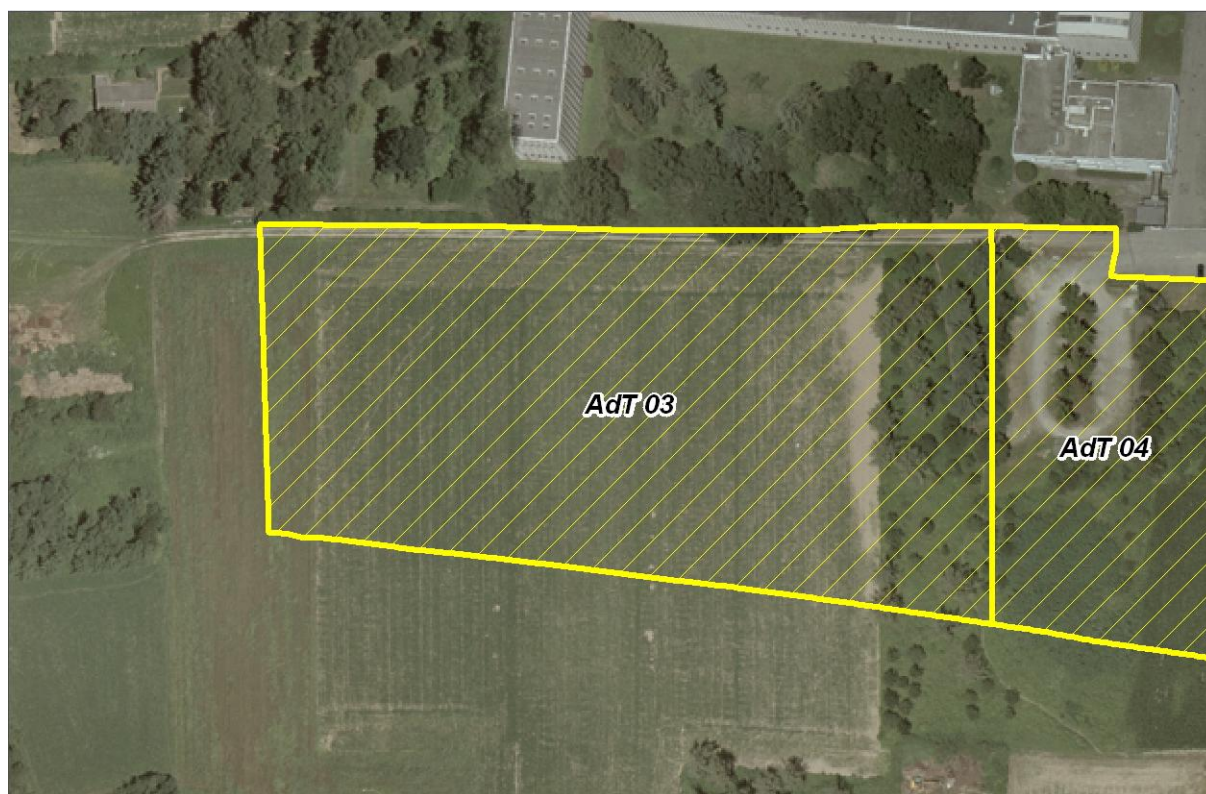
L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

Vocazioni funzionali

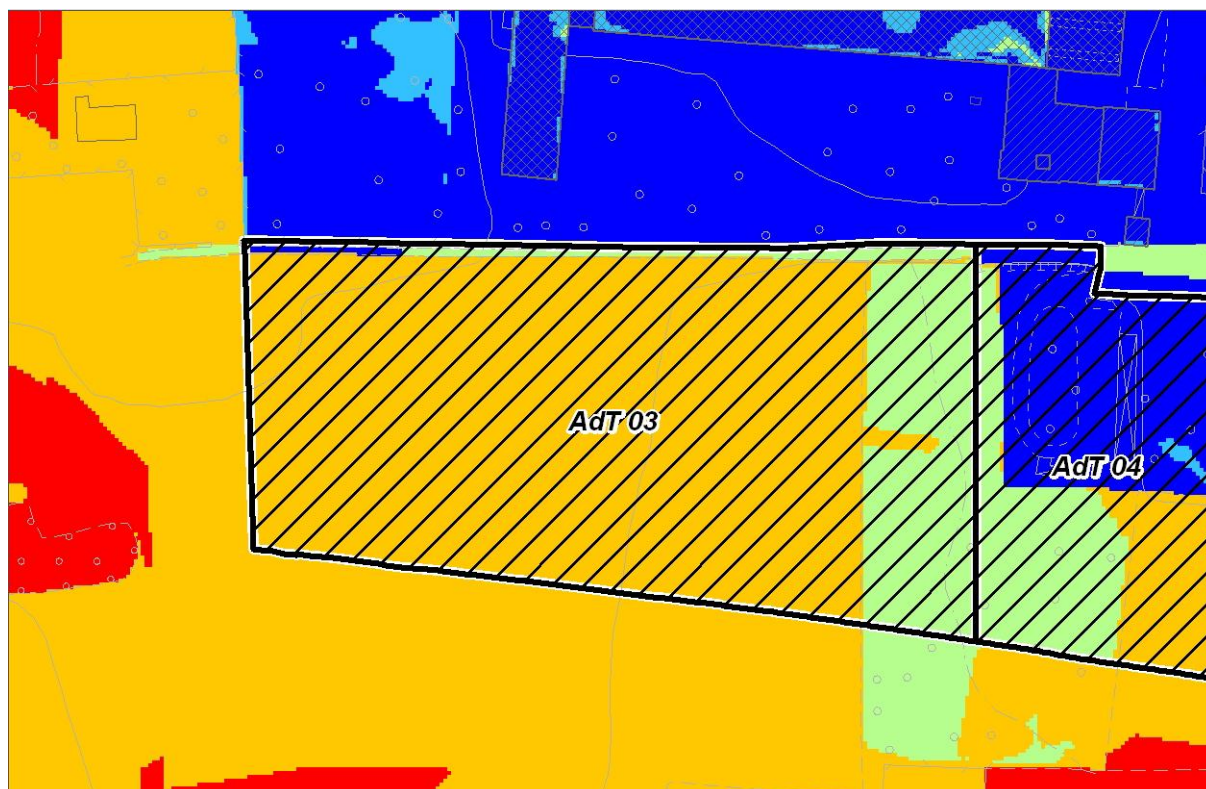
Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni

Destinazioni d'uso non compatibili:

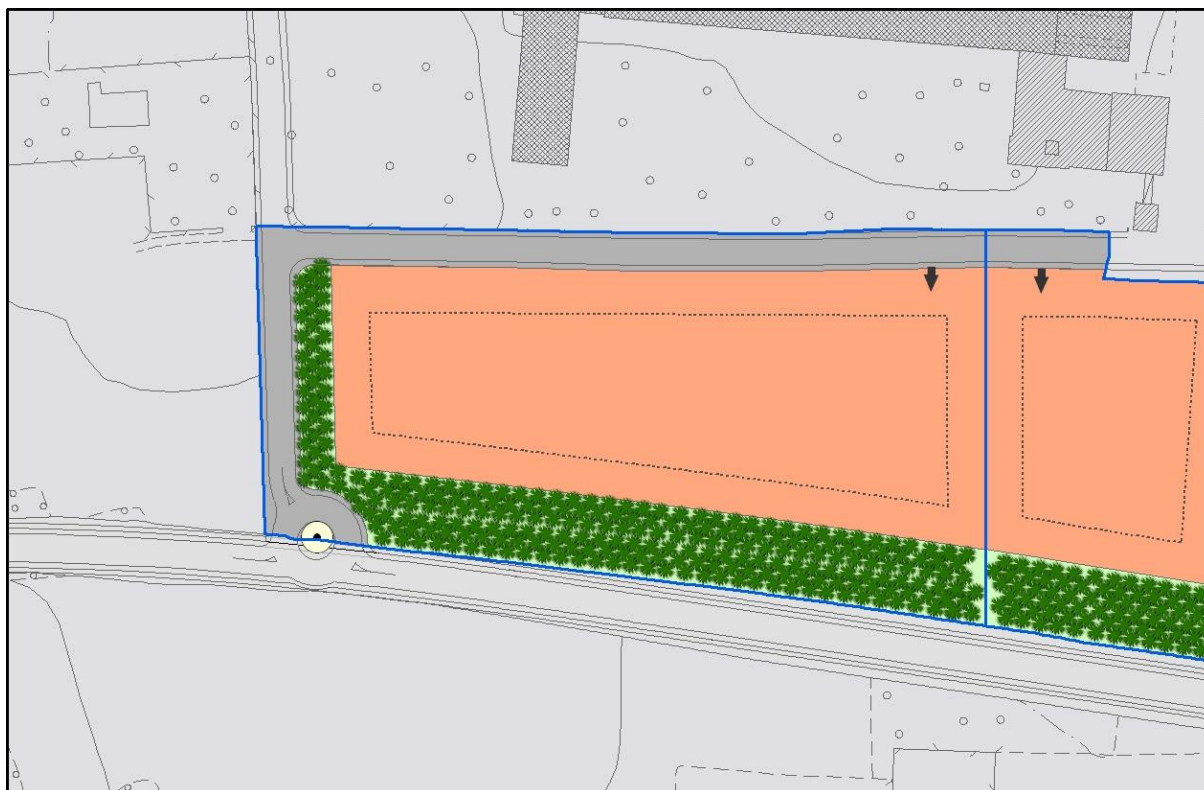
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA



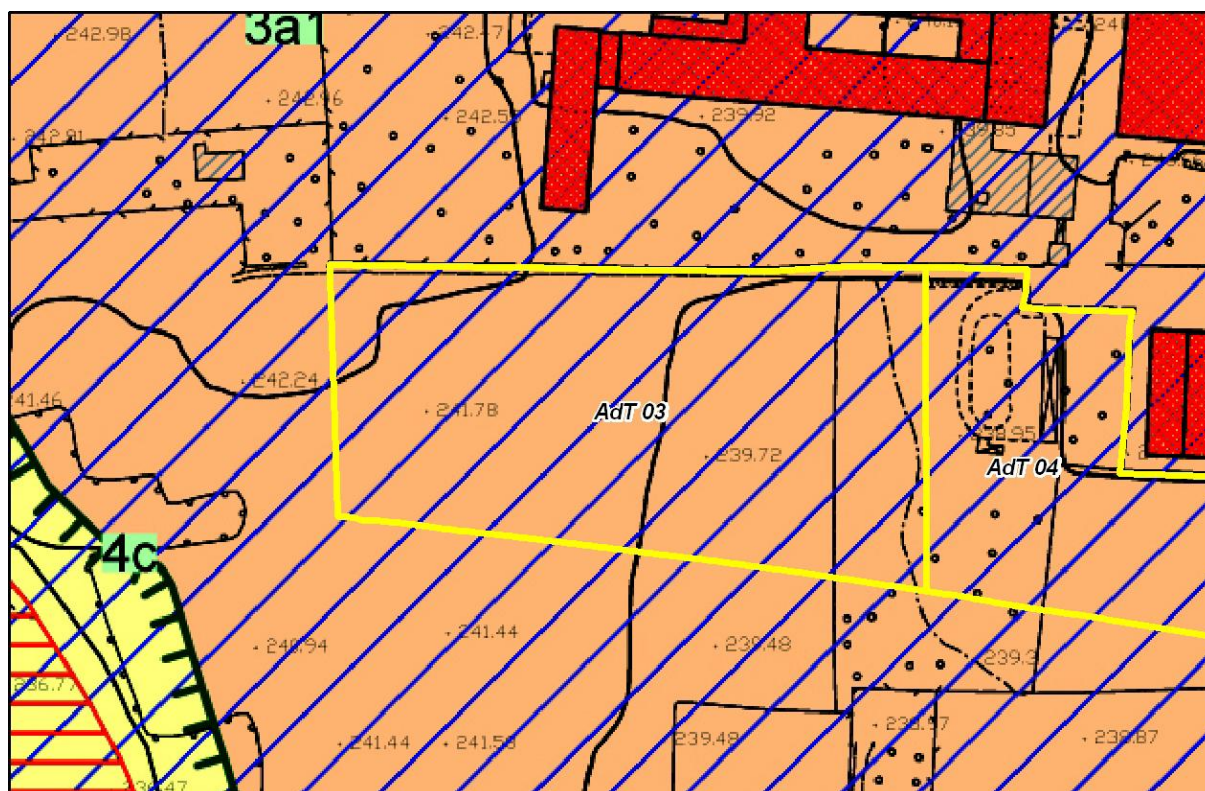
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



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