



AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 09

Ubicazione: via Risorgimento - via Cavour - via per Rovellasca

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione pressoché centrale rispetto al territorio urbanizzato, ai margini del nucleo storico, adiacente ad un parco storico di rilevante interesse ambientale. L'area, di forma rettangolare, si affaccia sulla S.P. 152 a nord e via Cavour lungo il lato est che garantiscono buona accessibilità. L'ambito è attualmente in edificato ed è oggetto, nella pianificazione urbanistica vigente, di previsione di infrastrutture di interesse pubblico.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie inscindibilmente legate al perfezionamento della compensazione territoriale finalizzata all'implementazione delle aree verdi fruibili. In particolare l'ambito di trasformazione è individuato come area di ricaduta dei diritti edificatori attribuiti dal PGT a compensazione dell'asservimento all'uso pubblico delle aree del Parco storico di Villa Lanzani.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

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 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;
- devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

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)	2.100
indice edificabilità territoriale (m ² /m ²)	0,75
slp (m ²)	1.575
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m ²)	1.044
compensazione territoriale: dotazione (m ²)	19.397



Criteri di perequazione e compensazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento della dotazione di aree verdi fruibili in ambiente urbano ed è subordinato alla costituzione di servitù pubblica sulle aree di compensazione territoriale, nei modi e nei termini disciplinati dalla Norme di Governo del Territorio.

Vocazioni funzionali

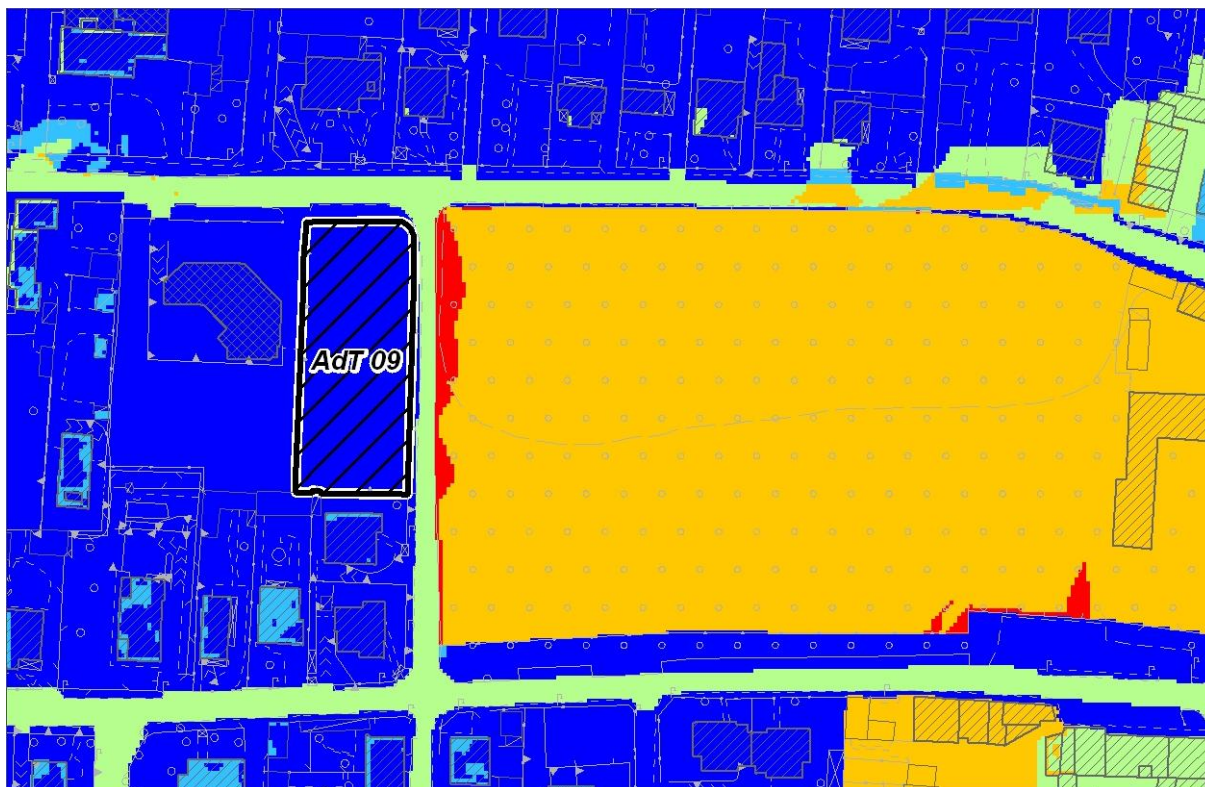
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

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



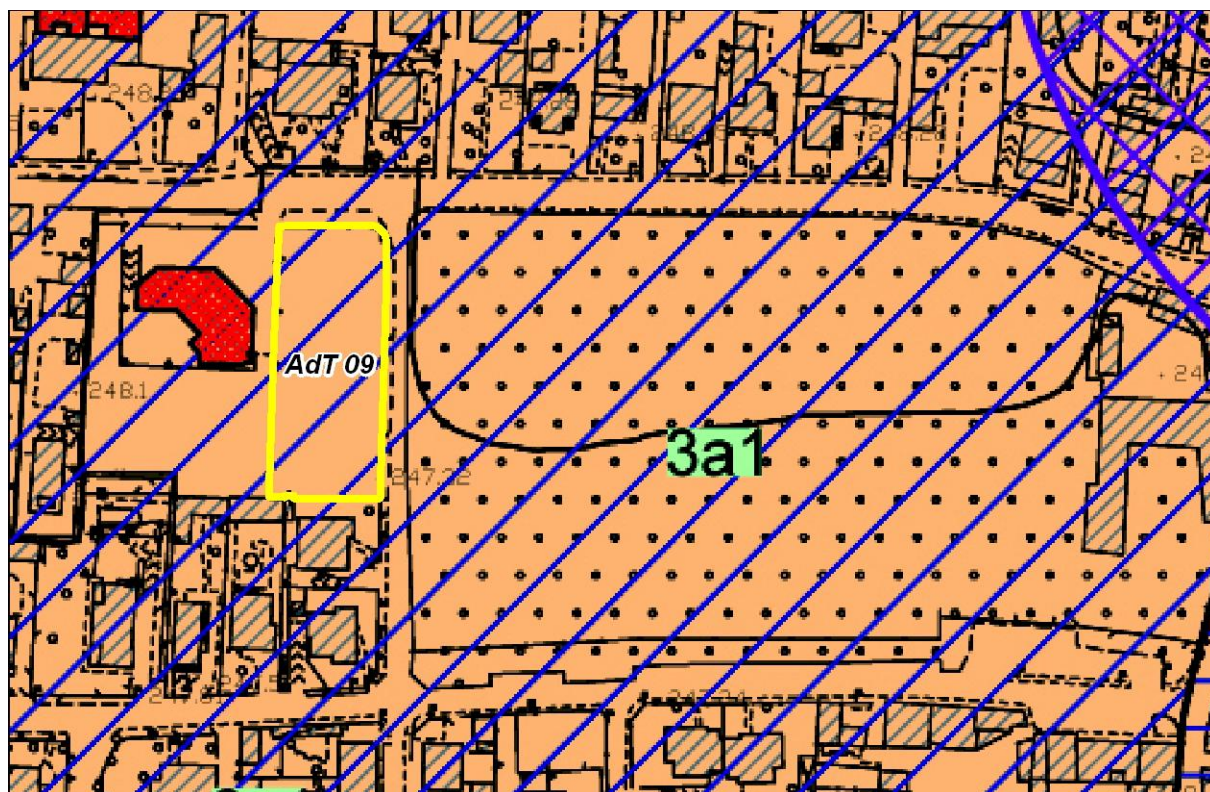
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



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