



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 01

UBICAZIONE: VIA E. BRIGATTI

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, in posizione intermedia tra il comparto produttivo di Ronco Briantino e un tessuto edilizio di carattere residenziale, con un lato aderente al tracciato viario di via Brigatti.

L'ambito è attualmente occupato da strutture produttive; l'accessibilità è assicurata dalla ricordata via Brigatti.

La dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico è limitata, nelle immediate vicinanze, alla presenza di aree a parcheggio, ma non molto distante è presente la struttura oratoriale della Chiesa di Sant'Ambrogio e il campo da calcio comunale e i relativi parcheggi.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione.

Le finalità del progetto sono orientate alla riqualificazione del tessuto edilizio mediante interventi di sostituzione e "riurbanizzazione" dell'ambito, finalizzato alla concretizzazione di un nuovo esito urbano a destinazione prevalentemente residenziale.

L'intervento previsto dovrà garantire una particolare attenzione progettuale al contesto urbano limitrofo e adottare le cautele più opportune per minimizzare gli impatti dalle contigue strutture produttive esistenti, prevedendo adeguate misure di mitigazione mediante l'uso di essenze arboree. In particolare devono essere previste "barriere a verde" in corrispondenza del confine est del lotto, in direzione nord-sud e in linea con il sistema previsto lungo il confine dell'ambito Cr03, individuato al di là della via Brigatti, in modo da restituire un sistema a verde lineare particolarmente significativo a separazione degli ambiti a diversa vocazione funzionale.

Coerentemente alle previsioni del P.U.T., l'ambito è interessato dalla formazione di una nuova rotatoria e da un nuovo tracciato stradale che da nord a sud percorre tutto il lato est del lotto, per poi procedere verso il cimitero, realizzando una delle ipotesi di riorganizzazione della mobilità veicolare locale.

La geometria dell'area indirizza il progetto verso una distribuzione dei nuovi manufatti edilizi in modo da comporre un impianto in linea, con direzione parallela al lato maggiore dell'ambito, costituito da unità edilizie con tipologia a schiera o in linea.

Al fine di promuovere un assetto urbano integrato e sostenibile, particolare attenzione dovrà essere indirizzata alla promozione di soluzioni coerenti e unitarie, orientate al mantenimento di una dimensione delle aree filtranti tale da poter svolgere una funzione ecologica, ridurre l'impermeabilizzazione complessiva del suolo e incrementare la dotazione di verde urbano.

Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.
2. Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è



concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Incentivazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di incentivazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di realizzazione del parco pubblico intercomunale CTL3.
2. L'incentivazione territoriale è ammessa negli ambiti di trasformazione specificatamente individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
3. L'attivazione di tale facoltà consente la possibilità di incremento dell'edificabilità ordinariamente prevista per gli ambiti di cui al comma 2, a fronte della cessione gratuita al comune di aree per la concretizzazione di obiettivi prioritari definiti dal DP. Fermi restando i parametri relativi al rapporto di copertura e al rapporto di permeabilità, in caso di attivazione dell'incentivazione, è consentito l'incremento della SIp nel limite massimo del 15% della SIp massima ammissibile e di metri 1,50 dell'altezza massima ammissibile.
4. La cessione delle aree di cui al comma 3, è commisurata in ragione dell'utilità economica conseguita dai soggetti attuatori per effetto dell'incentivazione e in rapporto alla SIp incrementata, come disciplinato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
5. In alternativa alla cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree; in tali casi, nei modi e nei termini determinati nella convenzione del PA conformemente alle disposizioni del PS, i soggetti obbligati devono corrispondere al comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di dette aree e ai costi per le spese principali e accessorie occorrenti.
6. In caso di attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, la dotazione di servizi prevista per i PA deve essere integrata conformemente alle disposizioni previste dal PS, come esplicitato nelle Schede di Indirizzo Progettuale del DP.
7. L'attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal PS per i PA.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Programma Integrato di Intervento.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	5.163
indice di edificabilità (mq/mq)	0,595
superficie lorda di pavimento (mq)	3.072
abitanti teorici	61
dotazione di servizi da assicurare (mq)	1.628
dotazione di servizi aggiuntivi- (mq)	1.293
rapporto di copertura	30%
rapporto di permeabilità	20%
H. max. (m)	9,50



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

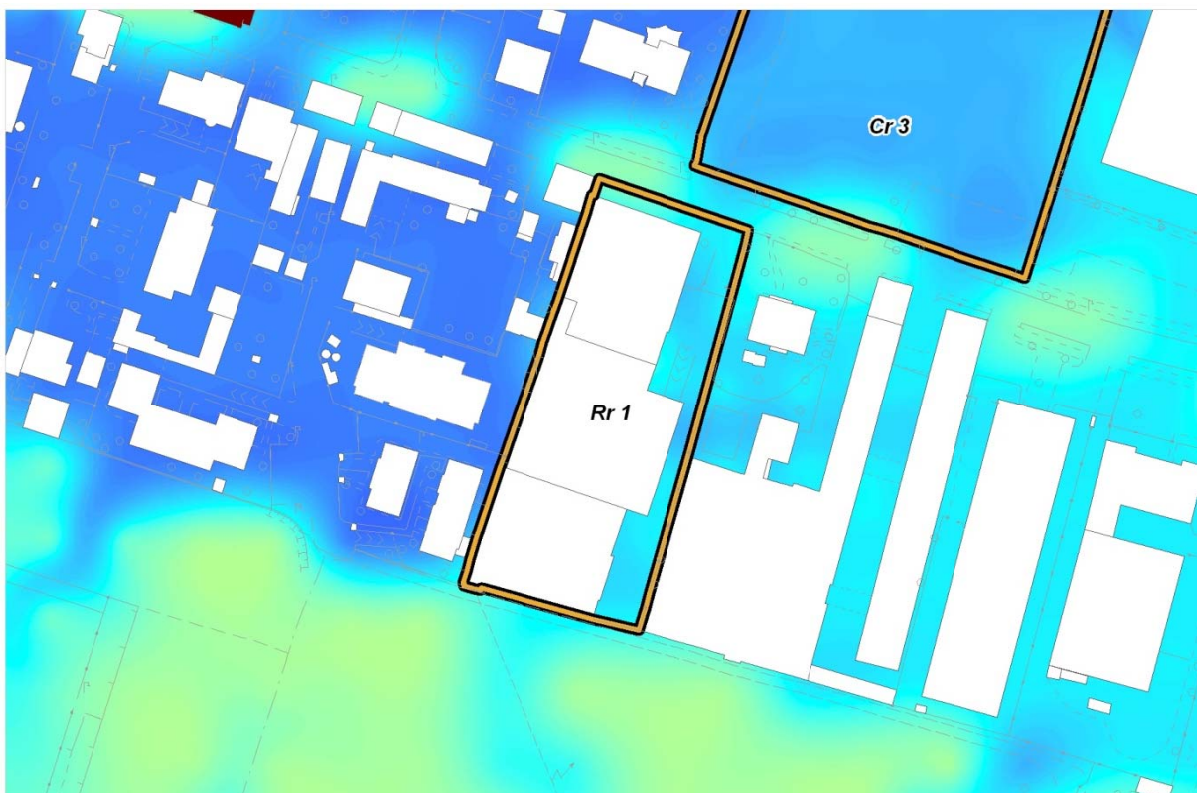
Residenza

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
- 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
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- 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
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse



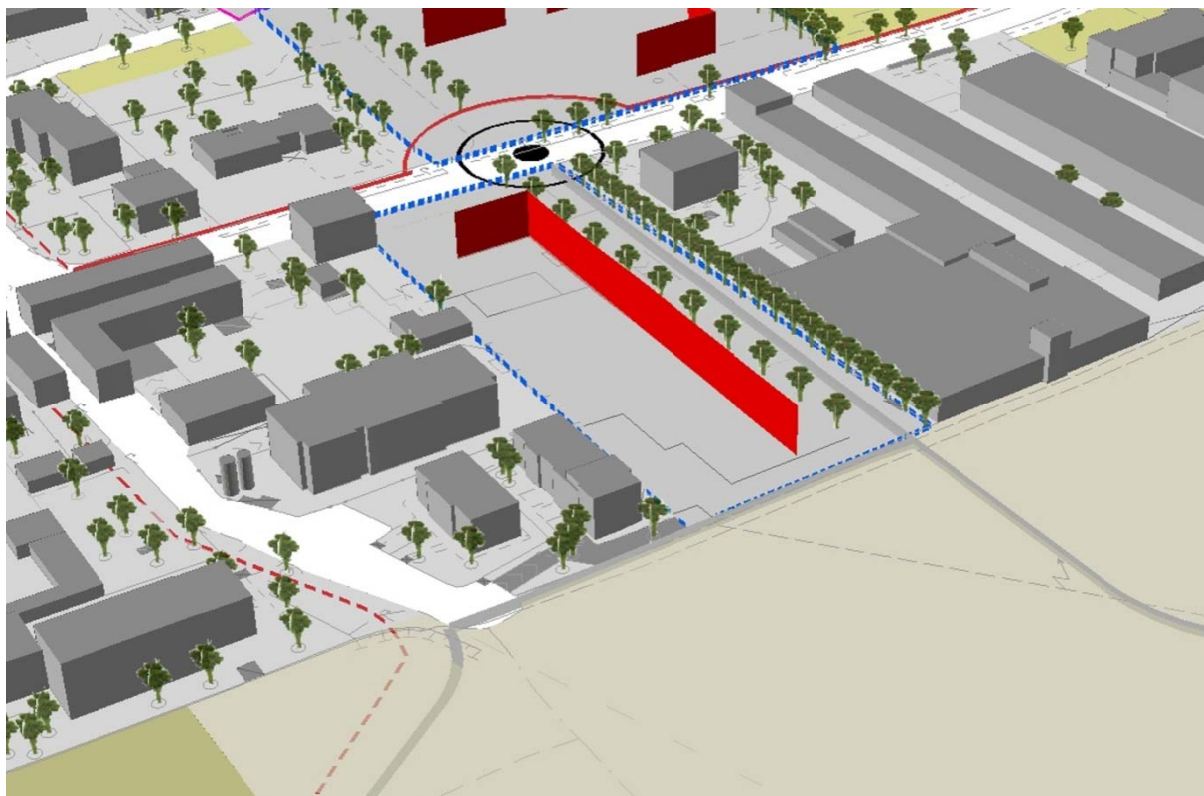
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto della tavola QVP 03.03 "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto dalla tavola QVP 01.02 "Scenario progettuale" (in nero sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)



Schema esemplificativo 3D dell'ambito di trasformazione (in rosso sono indicati i modelli insediativi di indirizzo del Documento di Piano)