



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 01

UBICAZIONE: VIA IV NOVEMBRE – VIA G. DONIZETTI

### ***Descrizione territoriale di contesto***

Il sito è collocato ad ovest del territorio di Ronco Briantino, ed è inserito in un tessuto urbano di carattere prevalentemente residenziale e poco distante da aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di carattere scolastico.

In prossimità del lotto sono presenti le infrastrutture primarie e l'area è caratterizzata da una buona accessibilità.

### ***Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione***

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte di pianificazione vigente ed è orientata alla “densificazione” e completamento del tessuto urbano.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano coerentemente con l'impianto urbanistico circostante.

L'intervento definito per quest'ambito prevede la realizzazione di nuovi edifici di carattere residenziale; la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità attenta al contesto territoriale, cogliendo l'esigenza di una “connessione attiva” col tessuto edilizio già esistente.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta sia alla rappresentazione degli affacci dei nuovi edifici sia alla “ri-definizione” del margine urbano lungo i tracciati stradali presenti a nord e a sud dell'area, da proporre anche mediante l'uso di vegetazione arborea, con filari alberati da porre lungo i confini e all'interno dei lotti così determinati, in continuità con la trama insediativa presente nelle aree limitrofe.

La geometria e la dimensione dell'ambito suggerisce un orientamento dei nuovi volumi con un'esposizione prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l'esposizione solare migliore.

Considerati gli obiettivi di sviluppo previsti e la formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile, si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

Al fine di promuovere un assetto urbano integrato e sostenibile, particolare attenzione dovrà essere indirizzata inoltre alla promozione di soluzioni 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 Slp nel limite massimo del 15% della Slp 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 Slp 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 ordinariamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi e nei modi e termini prescritti dall'articolo 6 delle Norme del governo del territorio di cui al Piano delle Regole.

Nel caso in cui l'intervento preveda soluzioni progettuali che esulino dalla realizzazione di un insediamento con tipologie edilizie afferenti alla casa isolata mono o bifamiliare con un numero di unità immobiliari non superiore a dodici, e sia quindi essenziale la ricerca di una migliore razionalizzazione dell'insediamento e la promozione di una attenta compatibilità con il sistema della mobilità e con il sistema dei servizi, il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

In caso di attivazione dell'incentivazione territoriale, il Documento di Piano si attua comunque mediante Piano Attuativo.

### **Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo**

|                                                                    |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| In caso di attuazione mediante permesso di costruire convenzionato |       |
| superficie fondiaria (mq)                                          | 5.099 |
| indice di edificabilità (mq/mq)                                    | 0,333 |
| superficie lorda di pavimento (mq)                                 | 1.698 |
| rapporto di copertura                                              | 30%   |
| rapporto di permeabilità                                           | 30%   |
| H. max (m)                                                         | 8     |

|                                                                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| In caso di attuazione mediante Piano Attuativo                                                              |       |
| superficie territoriale (mq)                                                                                | 5.099 |
| indice di edificabilità (mq/mq)                                                                             | 0,333 |
| superficie lorda di pavimento (mq)                                                                          | 1.698 |
| abitanti teorici                                                                                            | 34    |
| dotazione di servizi da assicurare (mq)                                                                     | 900   |
| rapporto di copertura                                                                                       | 30%   |
| rapporto di permeabilità                                                                                    | 30%   |
| H. max (m)                                                                                                  | 8     |
| possibile incentivazione territoriale (slp - mq)                                                            | 255   |
| dotazione di servizi complessiva da assicurare in caso di attivazione dell'incentivazione territoriale (mq) | 1.035 |



|                                                                                                                                                                          |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| dotazione aggiuntiva di aree da cedere per attivazione azioni di incentivazione territoriale                                                                             | 5.814   |
| stima valore monetizzazione dotazione aggiuntiva per azione di incentivazione territoriali (€)<br>(23 € costo stimato unitario dell'area oltre a 2 € per spese tecniche) | 145.342 |

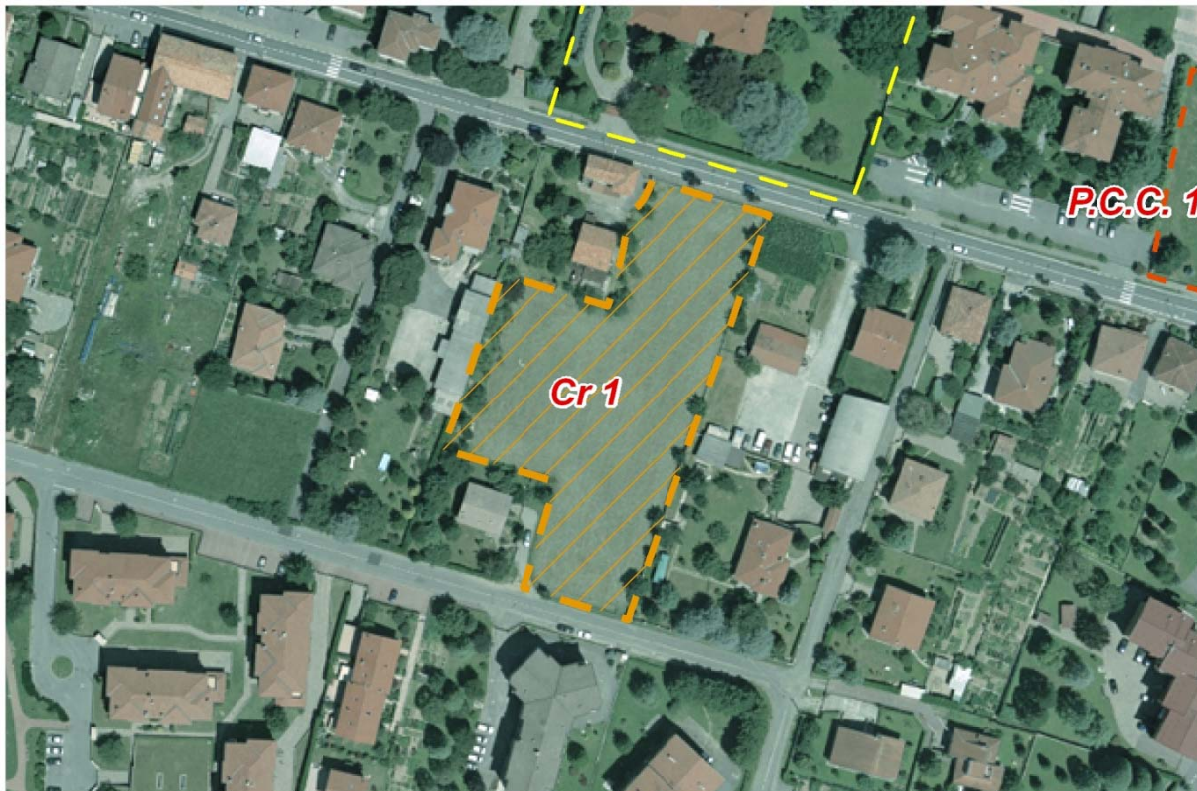
### ***Vocazioni funzionali***

*Destinazione d'uso qualificante:*

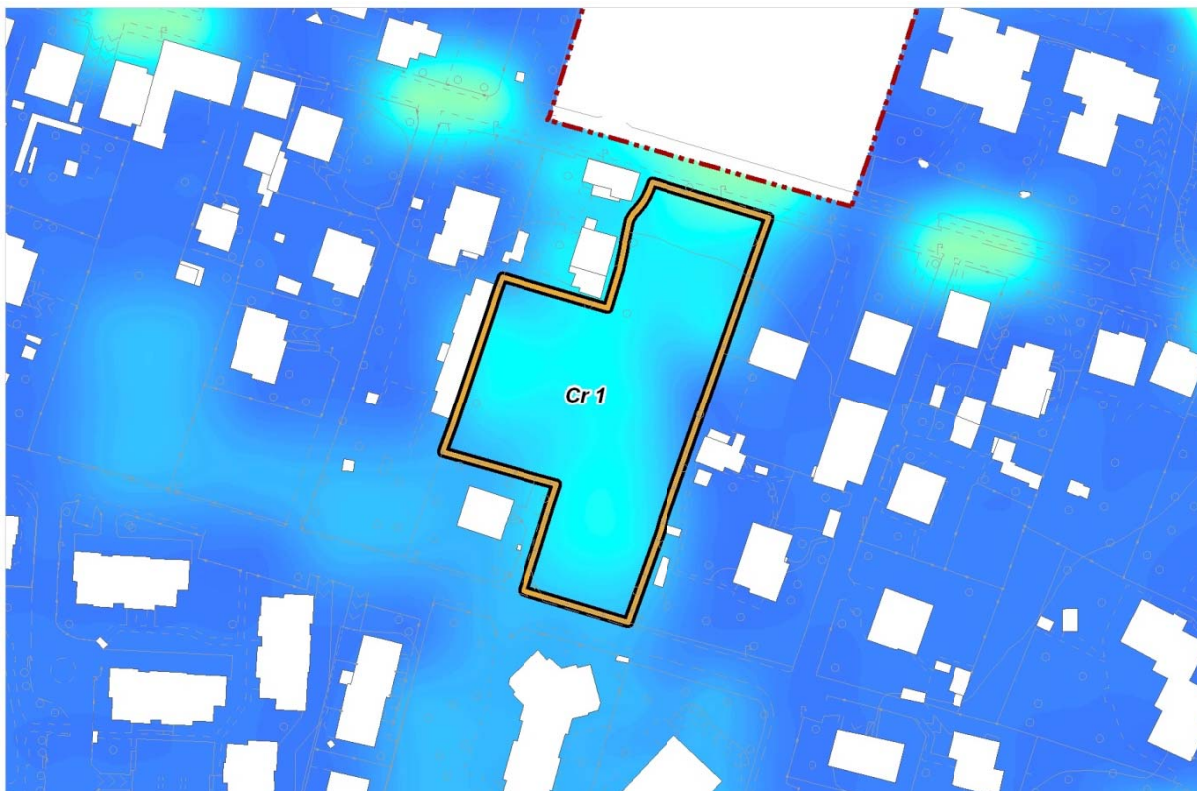
Residenza

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

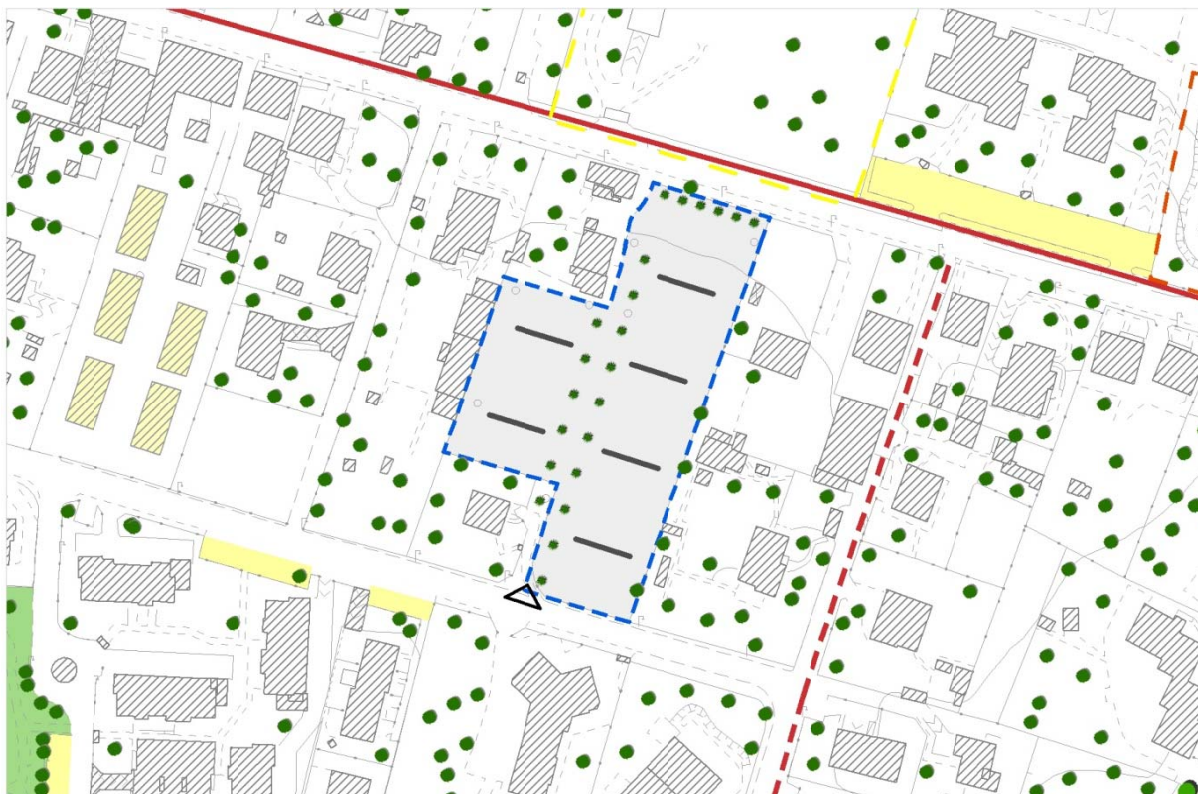
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture 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)