



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 01

UBICAZIONE: VIA CESARE BATTISTI

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio di Ronco Briantino, e presenta una superficie a “L”, contigua, a nord e ad ovest, ad aree comprese nel territorio comunale di Merate riconoscibili come tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, di cui ne costituisce il completamento anche in termini funzionali. Adiacente ad aree di valore agronomico ad est e a sud, unitamente al progetto previsto per l'ambito denominato Cp02, poco distante, questo intervento rappresenta il luogo di ampliamento organico del tessuto produttivo già esistente nell'area compresa tra la via Cesare Battisti e la linea ferroviaria Milano-Bergamo.

Al di là del tracciato viario rimane un'ampia zona destinata ad aree agricole che caratterizzano ancora il comparto urbano in questa porzione di territorio.

Di fatto l'area è attualmente priva di volumi edilizi e non è dotata delle infrastrutture primarie, ma dispone di una buona accessibilità determinata dalla via Battisti, ulteriormente incrementabile in ragione della previsione della viabilità sovracomunale.

In un futuro di non immediato riferimento temporale, la vicina linea ferroviaria potrebbe costituire, almeno potenzialmente, un ulteriore elemento di connessione e collegamento. Nelle immediate vicinanze non sono presenti aree pubbliche attrezzate di interesse pubblico o generale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte di pianificazione vigente ed è orientato al completamento del tessuto specializzato per attività produttive e al potenziamento del sistema di produzione di beni e servizi.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di una nuova struttura di carattere produttivo su area attualmente priva di manufatti edilizi.

La posizione dell'area deve orientare una progettualità attenta al contesto territoriale, cogliendo l'esigenza di una “connessione attiva” con l'ambiente circostante, con particolare riguardo ai valori paesistico – ambientali, adottando le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul territorio circostante. La dimensione dell'area e la natura dell'intervento suggerisce la promozione e l'adozione di forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto ad est, lungo via Battisti e a sud, in prossimità di un'area agricola di dimensioni minori nonché la realizzazione di condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi a margine.

La dotazione di attrezzature pubbliche dovrà essere prevista ad ovest del lotto in adiacenza alla pubblica via.

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.

In ogni caso, l'intervento di trasformazione deve prevedere la realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento. Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, deve evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle specie impiantate. Le specie arboree devono essere scelte con particolare attenzione in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno, alle caratteristiche ecologiche e percettive delle essenze. Le essenze devono essere scelte tra le specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero



naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale; sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla legge regionale 31 marzo 2008 n. 10 come indicate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 7736 del 24 luglio 2008. Le fasce arboree e arbustive devono avere una profondità superiore a m. 3, devono essere mantenute libere da impermeabilizzazione e devono garantire la percolazione diretta in falda; la realizzazione deve essere coerente con le indicazioni espresse nel Repertorio B, allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Milano n. 55 del 14 ottobre 2003.

Unitamente agli altri interventi a destinazione prevalente produttiva di beni e servizi, l'ambito in oggetto concorre, in ragione dei principi di compensazione territoriale, al miglioramento del sistema della mobilità comunale.

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 cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Compensazione territoriale

1. Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni dell'assetto viabilistico e della mobilità, il Documento di Piano contempla azioni di compensazione territoriale, finalizzate a consentire la concretizzazione degli obiettivi di qualità territoriale in termini di razionalizzazione e integrazione del sistema della mobilità.
2. La compensazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, la corresponsione di un onere aggiuntivo, diretto prioritariamente alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente competente o di altro Ente strumentale, di interventi per la mobilità comunale e sovracomunale.
3. L'attivazione delle azioni di compensazione 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 Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	15.305
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	15.305
dotazione servizi da assicurare (mq)	1.530
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 77.332,00
rapporto di copertura (mq./mq.)	60%
rapporto di permeabilità (mq./mq.)	20%
H. max (m.)	9

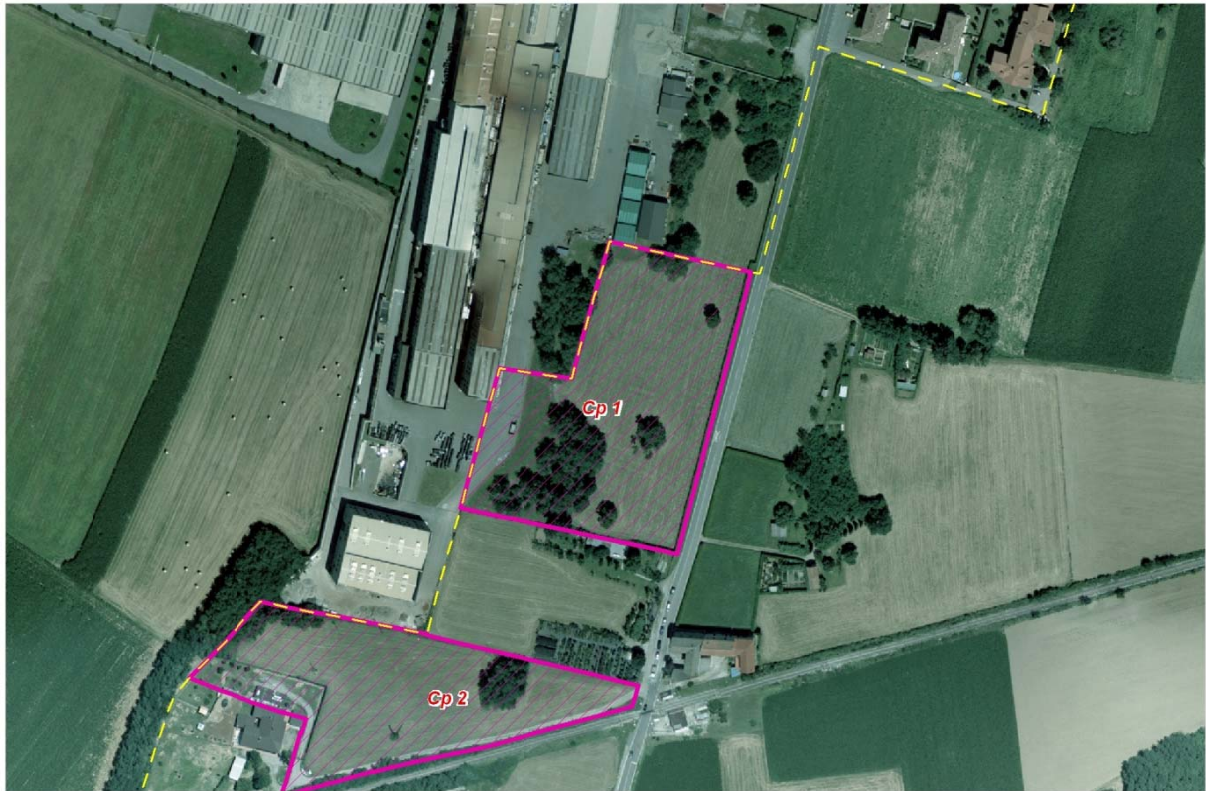
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

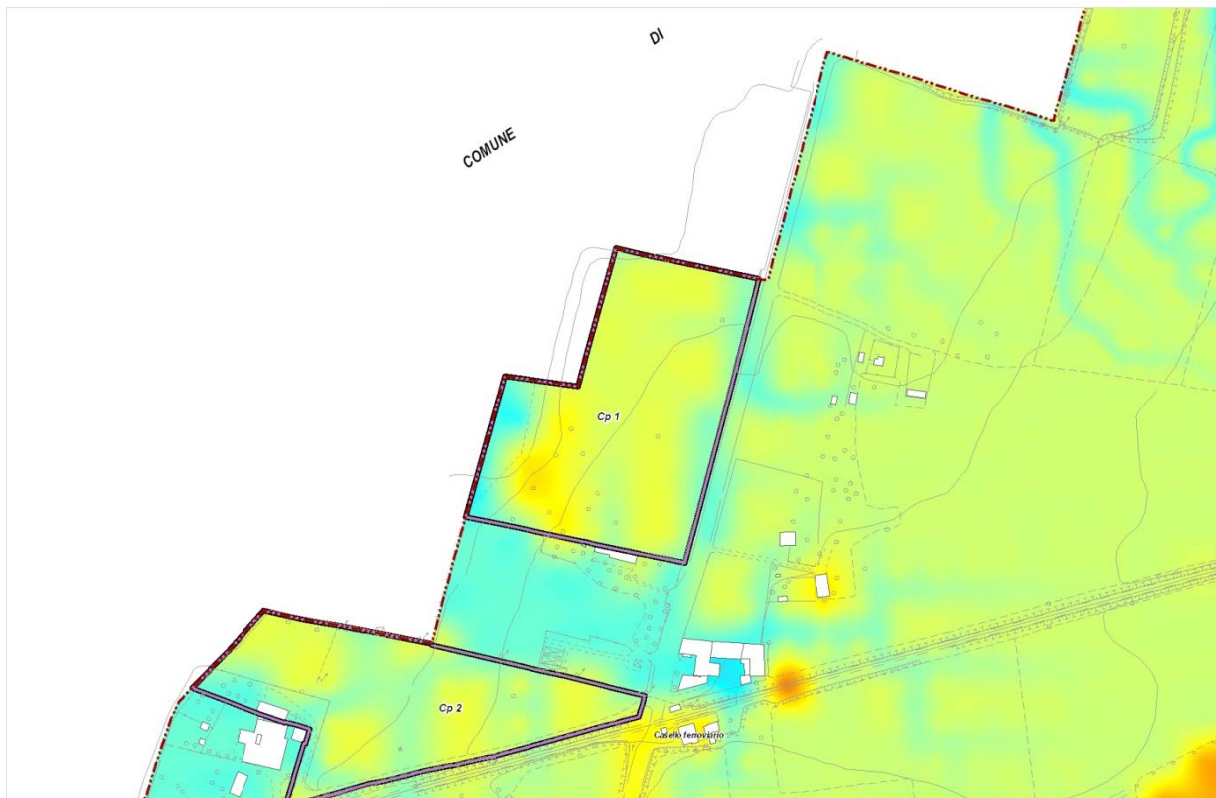
Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

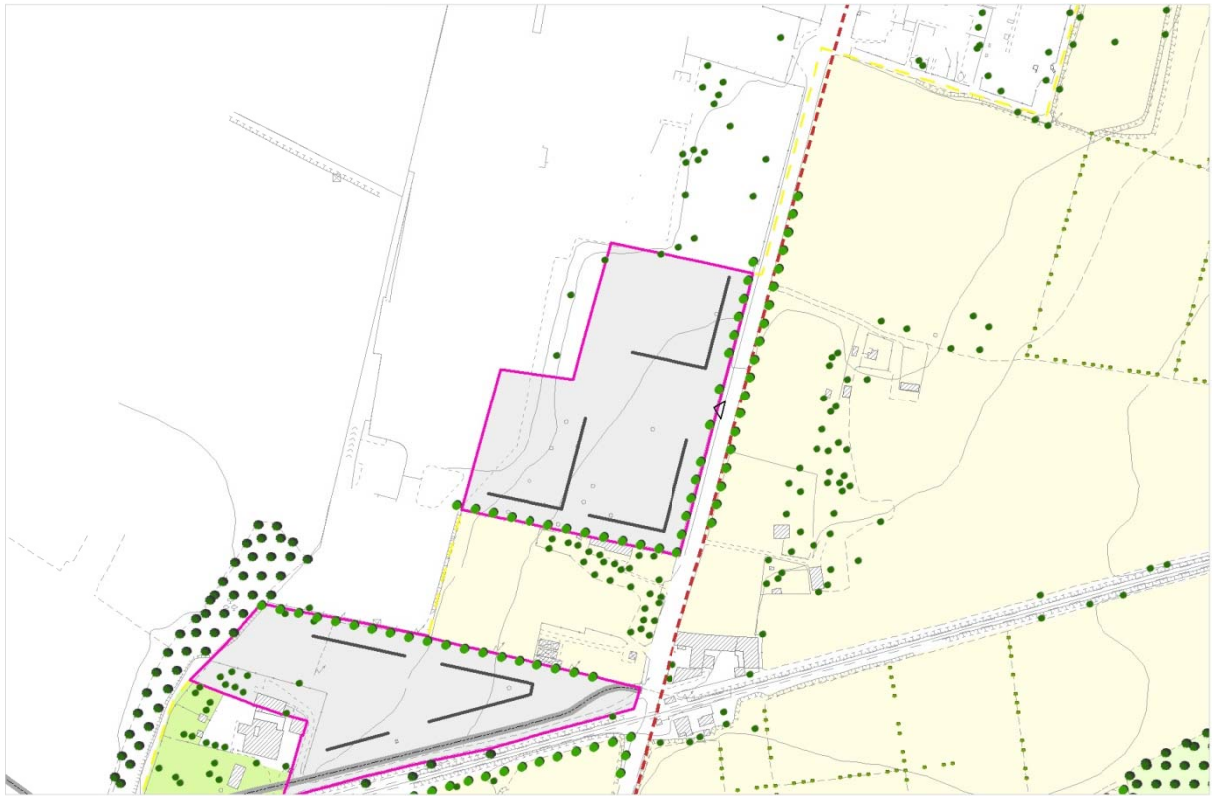
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- I 1 ALLOGGIO
- I 2.1 Ristoranti e attività di ristorazione mobile
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- T RESIDENZA



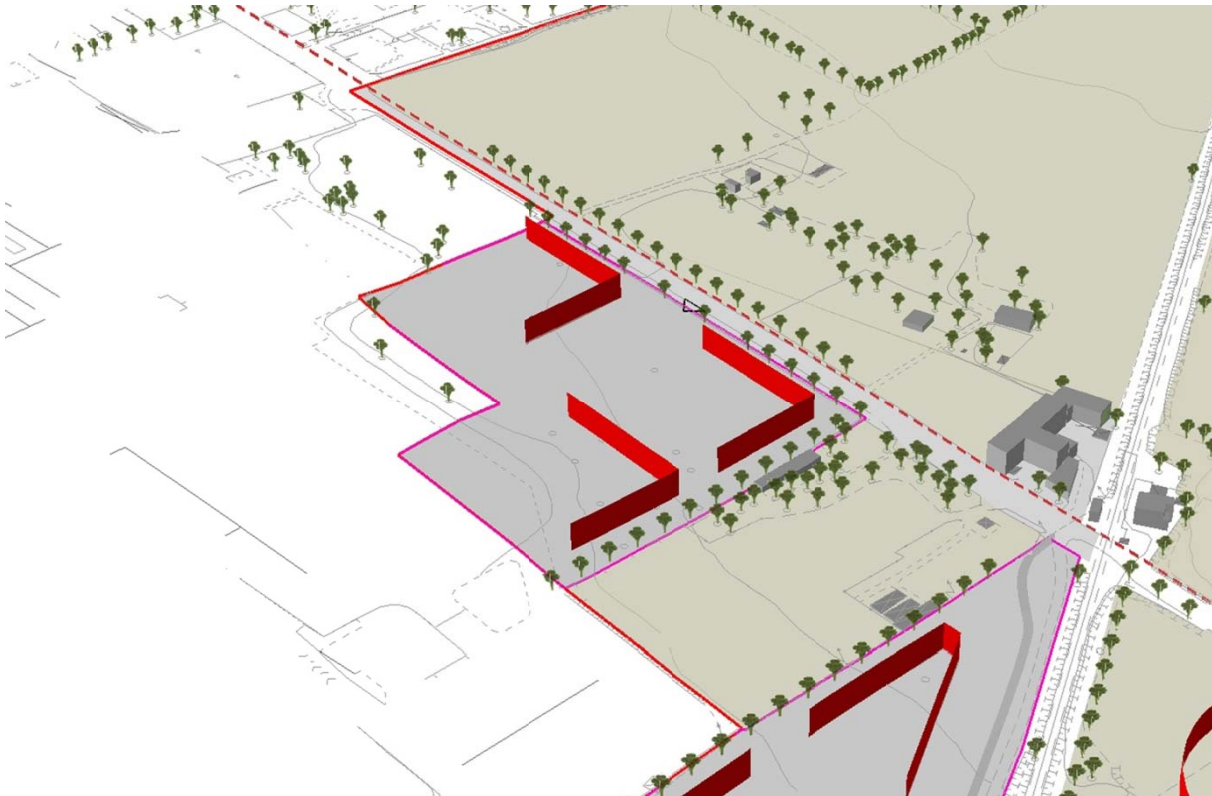
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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)