



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 05

UBICAZIONE: VIA 1 MAGGIO (A NORD DI VIA E. BRIGATTI)

Descrizione territoriale di contesto

Questo ambito appartiene al sistema delle aree oggetto di conferma delle scelte dell'amministrazione comunale a sviluppo del territorio.

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, nel comparto industriale di Ronco Briantino e pertanto contiguo ad altri lotti già interessati da manufatti di carattere produttivo. L'area, di buone dimensioni e di forma rettangolare, unitamente all'ambito di progetto denominato Cp04, posto di fronte e al di là di via 1 Maggio, costituisce una delle ultime superfici libere da utilizzare quale ampliamento strutturato e contestualizzato. L'area è interna al comparto produttivo e presenta, ad ovest, un unico affaccio sulla pubblica via, mentre gli altri lati sono adiacenti ad altri lotti già occupati da edifici.

In generale la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico è, nel comparto, contenuta e limitata alle sole aree a parcheggio. L'ambito dispone di 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 orientato al completamento del tessuto specializzato per attività produttive e al potenziamento del sistema di produzione di beni e servizi.

L'assenza di aree di valore ambientale, determinata dalla posizione interclusa del lotto orientano una progettualità attenta al contesto urbano, cogliendo l'esigenza di una relazione geometrica e dimensionale con l'ambiente circostante.

A tal fine pare significativa una traduzione progettuale differente dei fronti edilizi principalmente lungo il tracciato di via 1 Maggio, anche prevedendo arretramenti significativi rispetto ai confini del lotto in modo da ipotizzare la posa di essenze arboree coerentemente con la trama insediativa e implementare così il patrimonio "verde" del comparto.

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.

La geometria e la dimensione dell'ambito suggeriscono la reiterazione della trama insediativa esistente e presente nei lotti contermini, nonché una verifica dell'orientamento dei nuovi volumi edilizi, in modo da garantire, se possibile, una buona esposizione solare per ogni edificio.

La dotazione di attrezzature pubbliche dovrà essere preferenzialmente prevista ad ovest del lotto in prossimità alla via 1 Maggio.



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 cedersi 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

ambito	Cp 5
superficie territoriale (mq)	9.749
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	9.749
dotazione servizi da assicurare (mq)	975
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 35.875,88
rapporto di copertura (mq./mq.)	60%
rapporto di permeabilità (mq./mq.)	20%
H. max (m.)	9

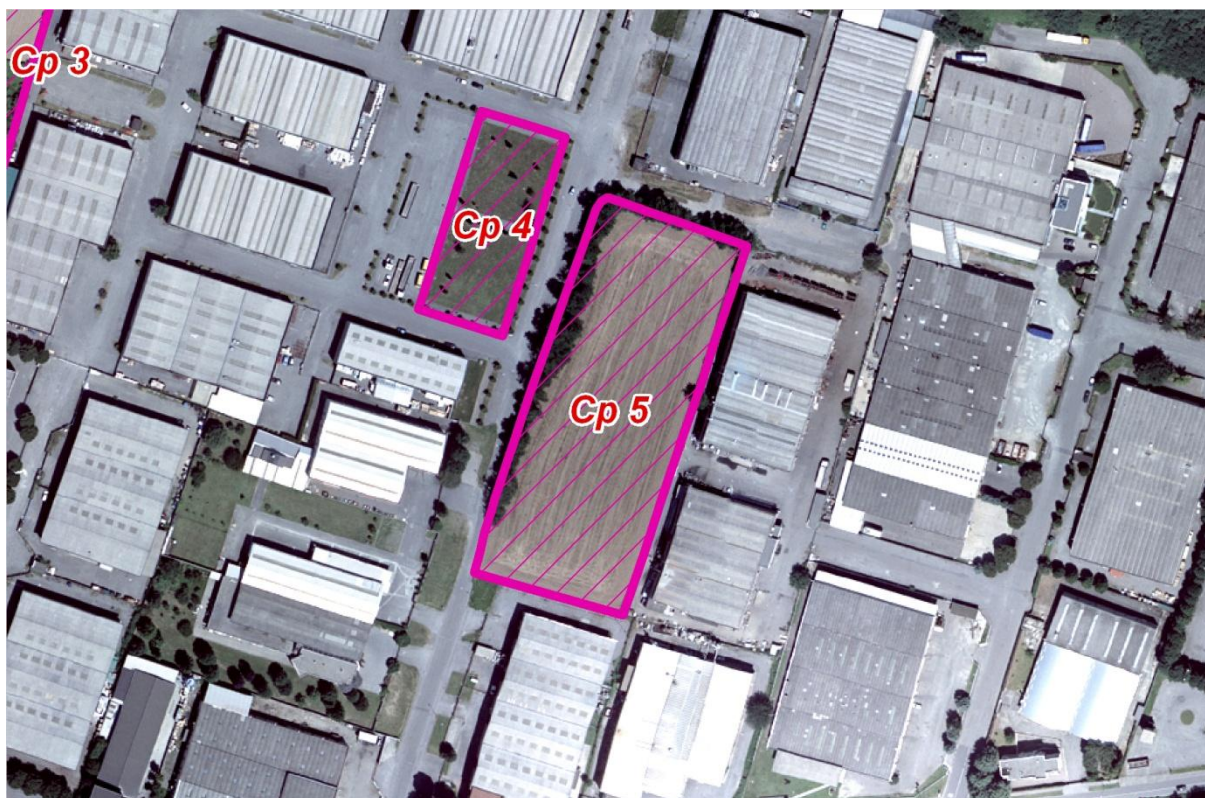
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

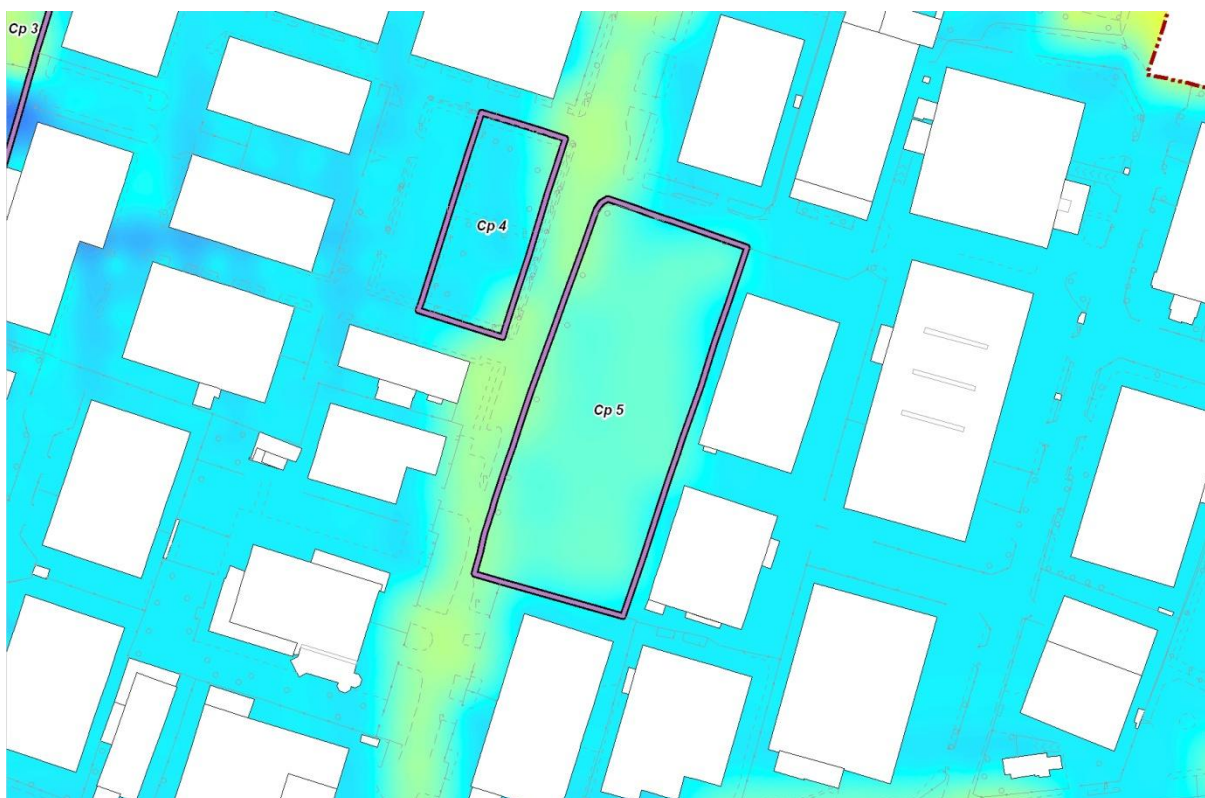
Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

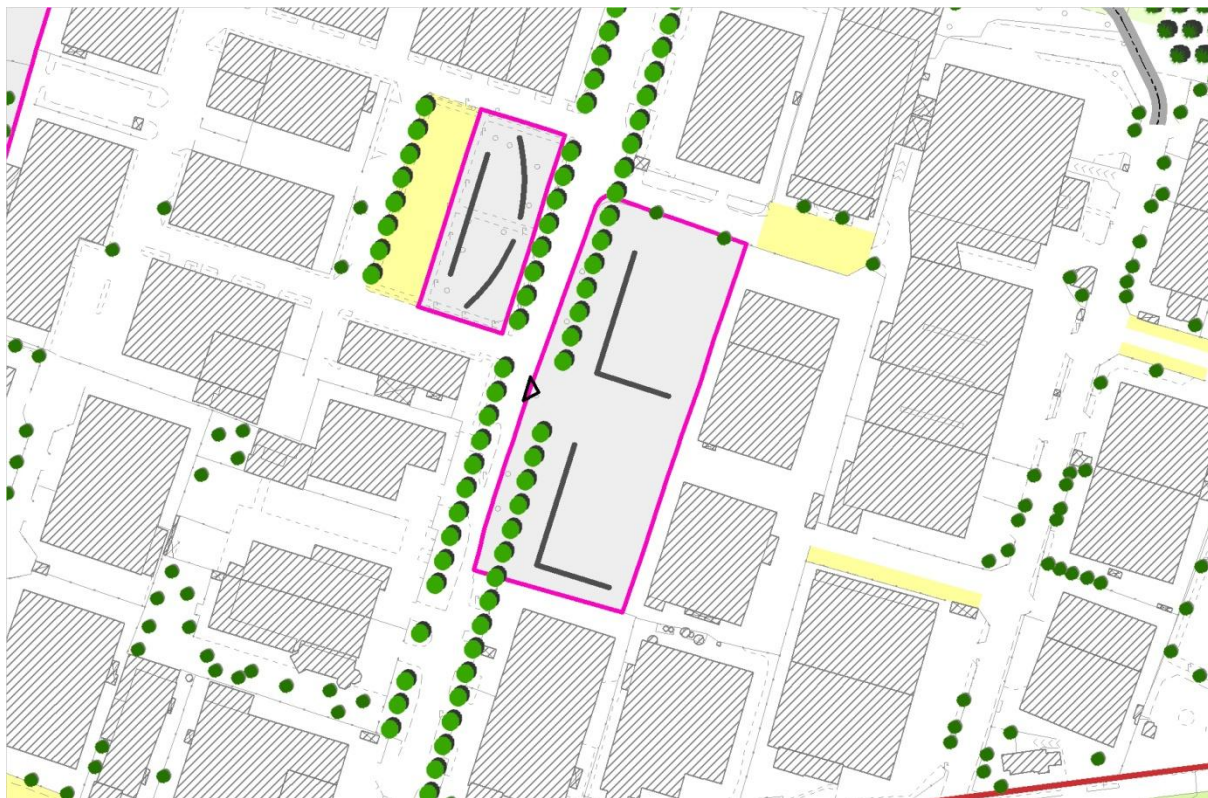
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- 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



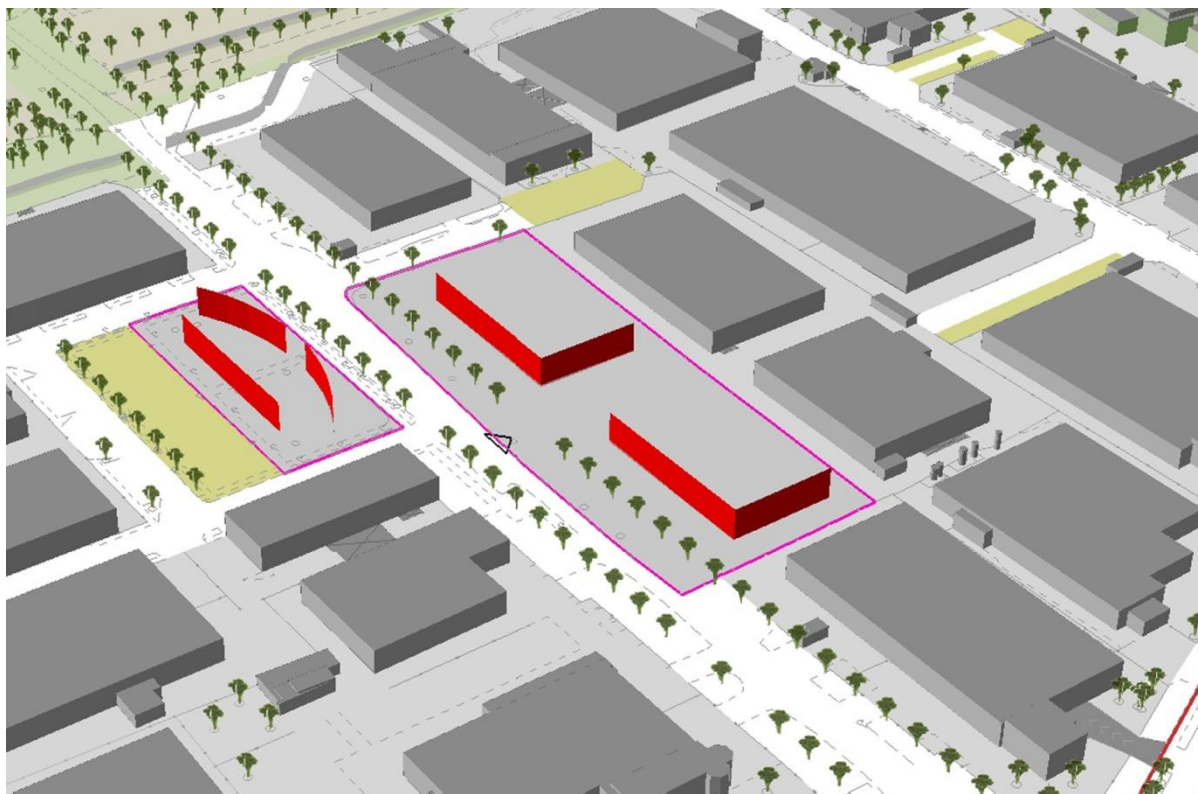
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto della 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)