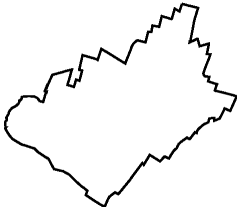





Comune di Ronco Briantino

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

Adeguato e modificato conseguentemente all'accoglimento della verifica di compatibilità provinciale, delle osservazioni e delle rettifiche

	Schede di indirizzo progettuale delle aree di trasformazione		Elaborato n. QVP 04 01
progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	
gruppo di progettazione	arch. Paolo Dell'Orto urb. Paolo Gariboldi urb. Giorgio Limonta Paolo Lubrano		
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____			



INDICE

AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE	5
CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE	6
PEREQUAZIONE URBANISTICA	6
COMPENSAZIONE TERRITORIALE	6
INCENTIVAZIONE TERRITORIALE	7
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RR 01	8
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	8
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	8
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	9
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO	9
VOCAZIONI FUNZIONALI	9
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 01	12
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	12
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	12
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	13
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO	13
VOCAZIONI FUNZIONALI	14
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 02	17
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	17
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	17
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	18
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO	18
VOCAZIONI FUNZIONALI	18
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 03	22
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	22
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	22
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	23
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO	23
VOCAZIONI FUNZIONALI	23
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 01	27
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	27
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	27
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	29
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO	29
VOCAZIONI FUNZIONALI	29
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 02	32
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO	32
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	32
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	34



OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO.....	34
VOCAZIONI FUNZIONALI.....	34
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 03.....	37
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO.....	37
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	37
MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	39
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO.....	39
VOCAZIONI FUNZIONALI.....	39
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 04.....	42
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO.....	42
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	42
MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	43
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO.....	43
VOCAZIONI FUNZIONALI.....	43
AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 05.....	46
DESCRIZIONE TERRITORIALE DI CONTESTO.....	46
OBIETTIVI STRATEGICI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE	46
MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	48
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO: PARAMETRI E INDICI DI SVILUPPO.....	48
VOCAZIONI FUNZIONALI.....	48



AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.
2. Le Schede di Indirizzo Progettuale, inoltre, esprimono gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione territoriale e paesistica, secondo la declinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.
3. Le Schede di Indirizzo Progettuale, in definitiva, realizzano i valori qualitativi della pianificazione comunale e delle trasformazioni maggiormente significative e assumono il valore di atti prodromici all'attuazione del Documento di Piano.
4. La definizione progettuale definitiva deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo o il discostamento motivato dalle soluzioni prefigurate per il raggiungimento degli indirizzi sostantivi, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano.
5. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene ordinariamente mediante piani attuativi comunali; nei casi espressamente previsti dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e riferibili ad ambiti di trasformazione di circoscritta rilevanza in termini di coerenza con l'assetto territoriale e con il sistema della mobilità e dei servizi, l'attuazione del Documento di Piano avviene mediante permesso di costruire convenzionato.
6. Nel caso di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, l'intervento è assoggettato alla cessione o asservimento all'uso pubblico di spazi di sosta e di parcheggio nei modi e nei termini prescritti dall'articolo 6 delle Norme di governo del territorio del Piano delle Regole..
7. I riferimenti alla dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, sono disciplinati dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.
8. Ai fini della disciplina delle distanze, della disciplina generale della perequazione, compensazione e incentivazione, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle norme di governo del territorio del PR. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nel Piano delle Regole, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni del Piano delle Regole, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. La disciplina delle destinazioni d'uso è tratta dal Piano delle Regole, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina del Piano delle Regole per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
9. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione



generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale e comunale, dal Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, secondo la rispettiva competenza.

10. Gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione sono comunque assoggettati ai limiti e alle modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT nonché in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica del PGT.

11. Nei piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

12. In ogni caso le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 80 delle Norme di governo del territorio del Piano delle Regole. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

CRITERI DI PEREQUAZIONE, DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

Perequazione urbanistica

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.

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

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni dell'assetto viabilistico e della mobilità (esistente e previsto) 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.

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.

L'attivazione delle azioni di compensazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal Piano dei Servizi per i PA.



Incentivazione territoriale

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.

L'incentivazione territoriale è ammessa negli ambiti di trasformazione specificatamente individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale.

L'attivazione di tale facoltà consente la possibilità di incremento dell'edificabilità ordinariamente prevista per i singoli ambiti di trasformazione nel limite massimo del 15% della SIp massima ammissibile, a fronte della cessione gratuita al comune di aree ricomprese nel CTL3.

La cessione è commisurata in ragione dell'utilità economica conseguita dai soggetti attuatori per effetto dell'incentivazione.

Fermi restando i parametri relativi al rapporto di copertura e al rapporto di permeabilità, in caso di attivazione dell'incentivazione, è consentito l'incremento di metri 1,50 dell'altezza massima ammissibile.

In alternativa alla cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree; in tali casi all'atto della stipulazione della convenzione del PA, i soggetti obbligati devono corrispondere al comune una somma commisurata al costo dell'acquisizione di dette aree.

L'attivazione delle azioni di incentivazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista dal Piano dei Servizi per i PA.



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.



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

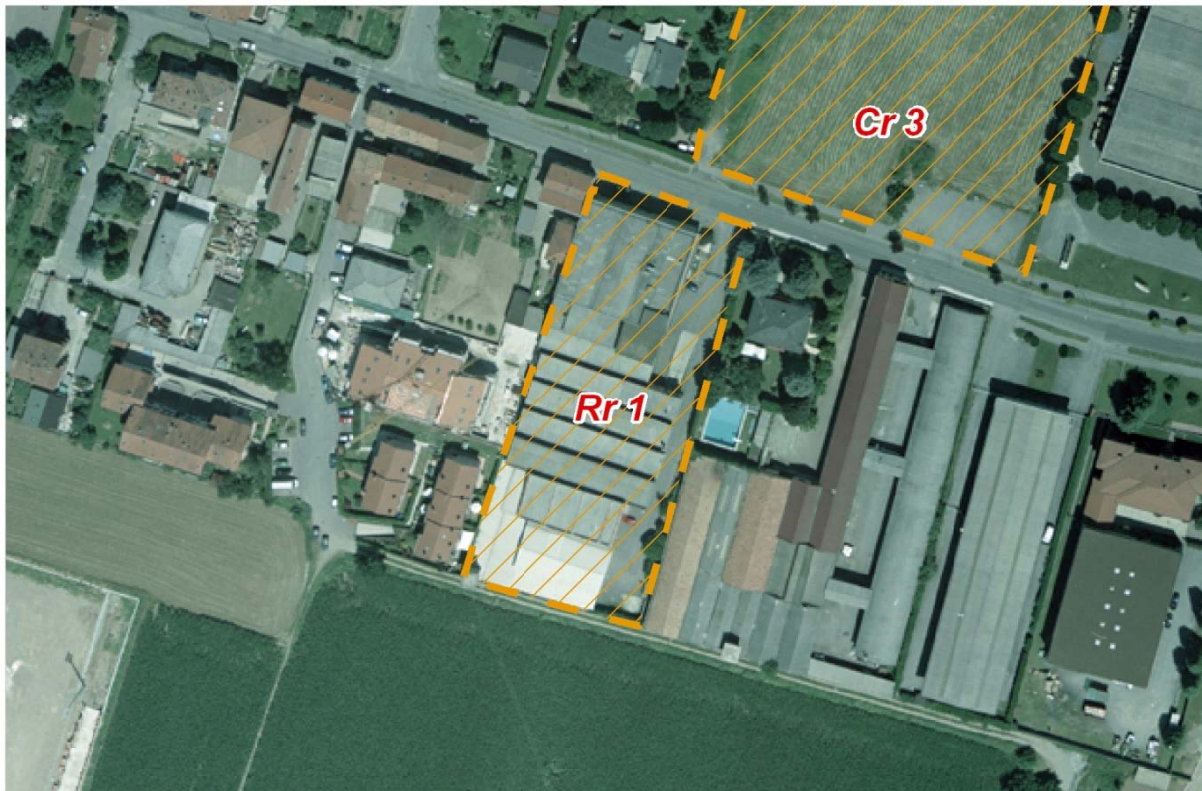
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

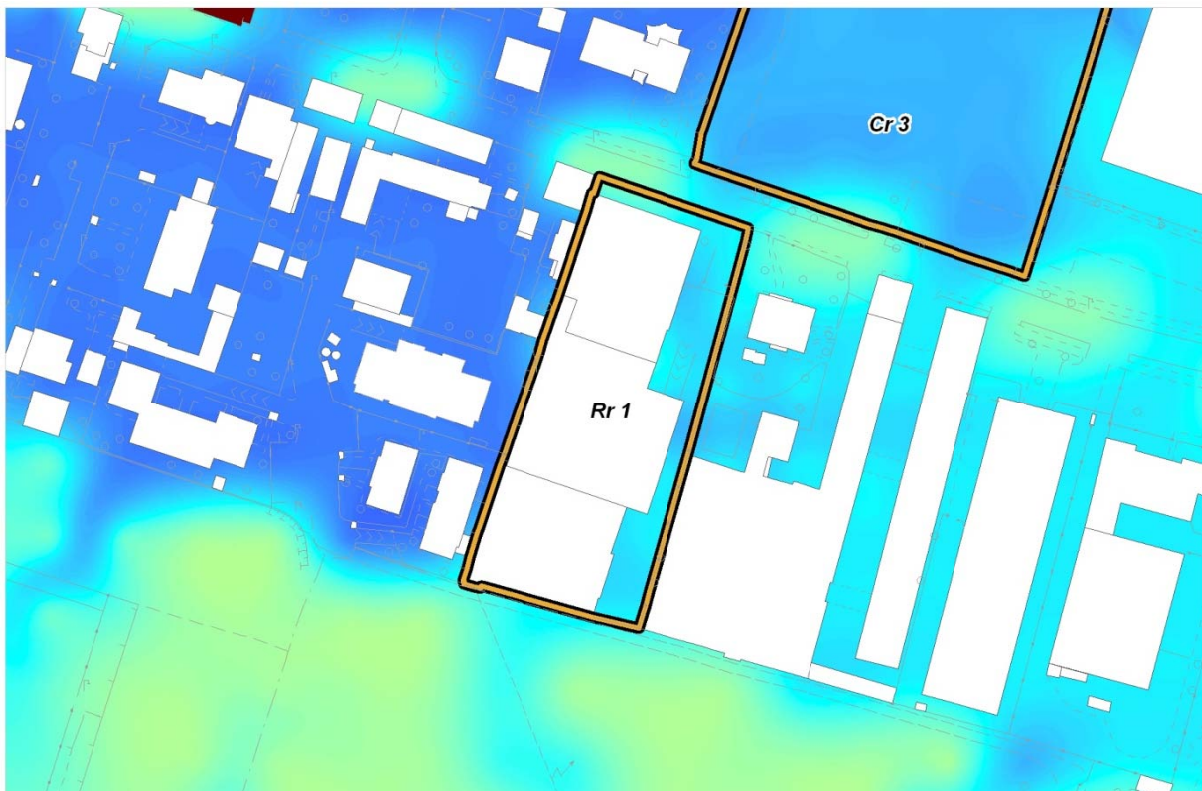
Residenza

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



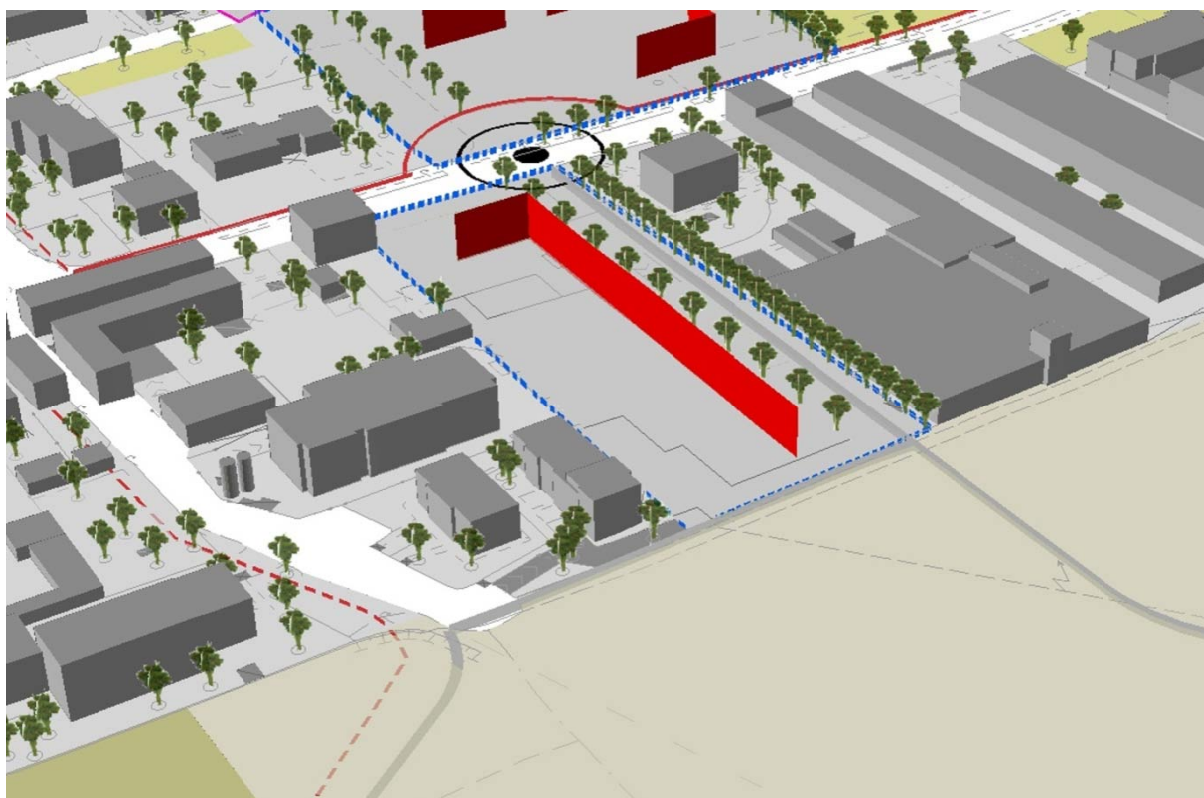
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione, estratto 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)



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.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi e nei modi e etrimini 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 (€) <i>(23 € costo stimato unitario dell'area oltre a 2 € per spese tecniche)</i>	145.342

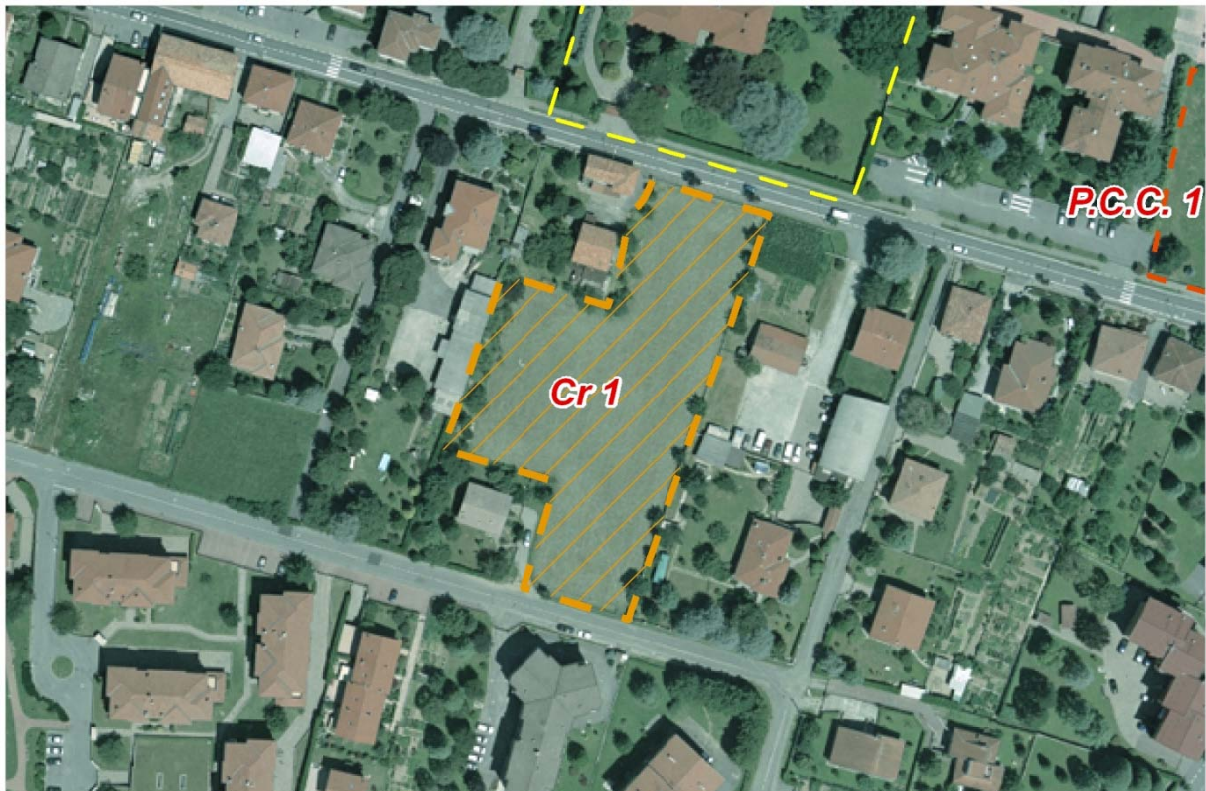
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

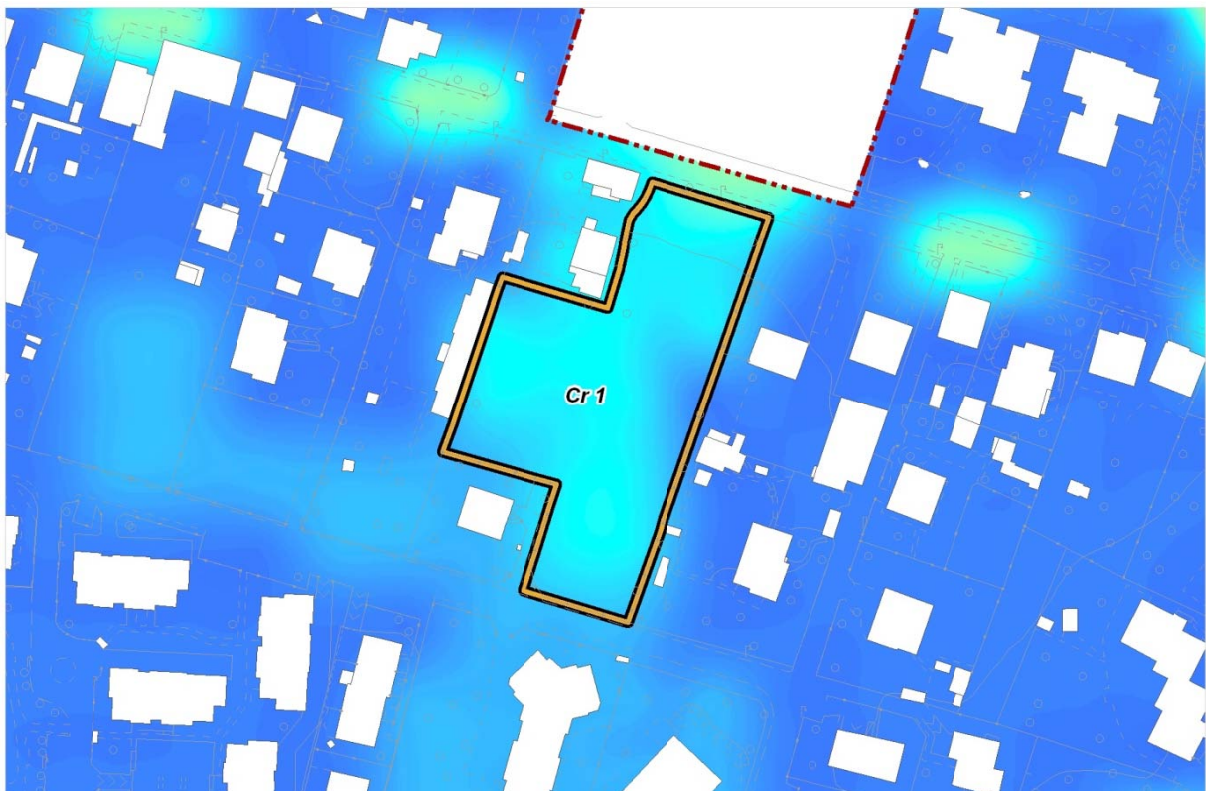
Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

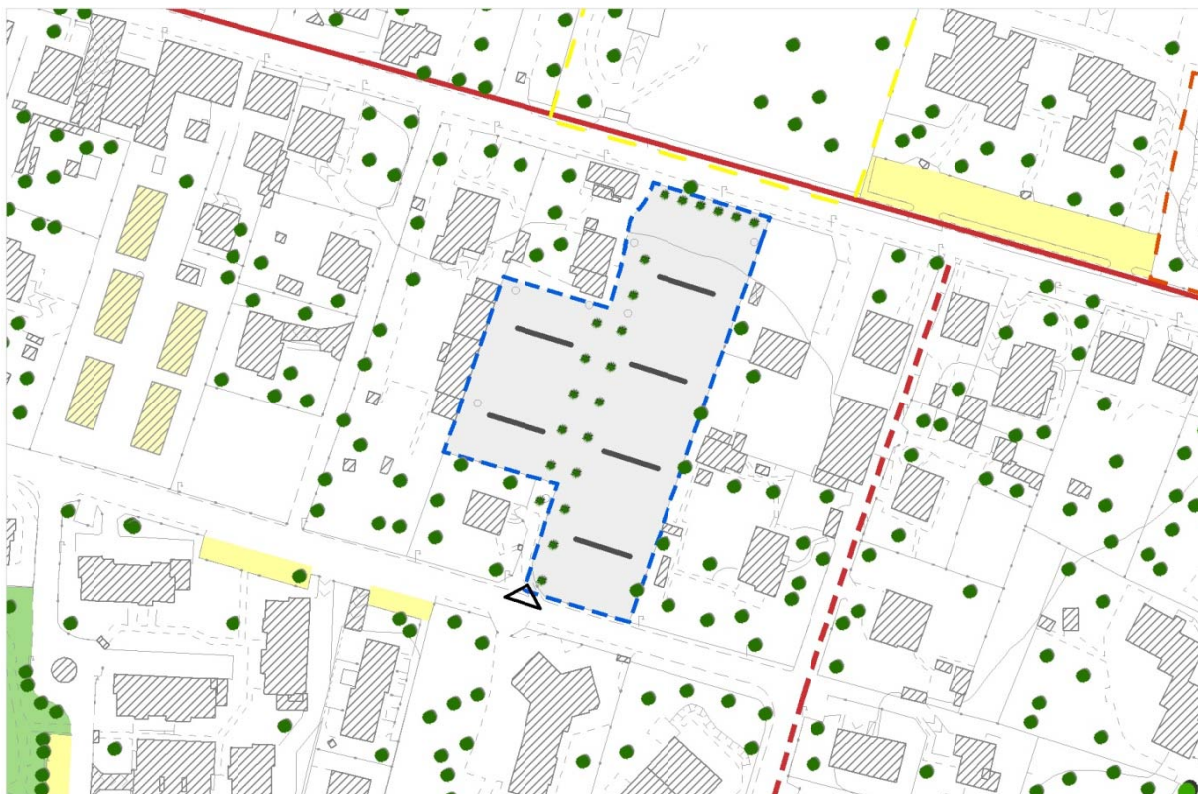
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 02

UBICAZIONE: VIA G. MARCONI

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale, in ottima posizione adiacente a sud al centro storico in corrispondenza dell'area pubblica occupata dall'edificio del municipio, e ad ovest all'impianto della scuola per l'infanzia di recente realizzazione; ad est e a nord, l'area è confinante con lotti residenziali, mantenendo un lato aderente al tracciato viario di via Marconi. L'ambito, di forma irregolare, presenta una discreta accessibilità determinata dal tracciato viario contiguo ed esterno al lotto. La dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico presenti nelle immediate vicinanze è determinata dalle strutture confinanti sopra descritte.

Il terreno si presenta non perfettamente pianeggiante e, in corrispondenza del confine ovest, è presente un orlo di terrazzo che costituisce un elemento paesaggistico di rilievo.

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 alla realizzazione di una nuova struttura di carattere residenziale, che si configura come progetto di completamento. La posizione in un comparto urbano privo di situazioni critiche non determina la necessità di particolari opere di mitigazione; tuttavia è suggerito l'uso di essenze arboree per implementare il patrimonio complessivo del verde urbano, soprattutto in corrispondenza dei tracciati distributivi interni al comparto e in continuità con le presenze arboree esterne al lotto. Una particolare attenzione progettuale dovrà essere garantita in rapporto al contesto urbano limitrofo, prevedendo un impianto morfologico e tipologie abitative coerenti e adeguate, in modo da restituire un disegno urbano costituito da edifici puntuali o assemblati in forma articolata.

In ogni caso, la geometria dell'area deve indirizzare il progetto verso una distribuzione dei nuovi volumi edilizi che prediliga un orientamento dei fronti principali prevalentemente verso sud in modo da garantire la migliore esposizione solare possibile.

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.

Al fine di distinguere il tracciato di un elemento morfologico localmente interessante, l'intervento di trasformazione deve tenere conto di tale situazione pregressa, in modo che si possa riconoscere l'andamento morfo-altimetrico del terreno.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	11.787
indice di edificabilità (mq/mq)	0,333
superficie lorda di pavimento (mq)	3.925
abitanti teorici	79
dotazione di servizi da assicurare (mq)	2.080
rapporto di copertura	30%
rapporto di permeabilità	30%
H. max (m)	8
possibile incentivazione territoriale (slp - mq)	589
dotazione di servizi complessiva da assicurare in caso di attivazione dell'incentivazione territoriale (mq)	2.392
dotazione aggiuntiva di aree da cedere per attivazione azioni di incentivazione territoriale (mq)	13.439
stima valore monetizzazione dotazione aggiuntiva per azione di incentivazione territoriali (€) (23 € costo stimato unitario dell'area oltre a 2 € per spese tecniche)	335.978

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

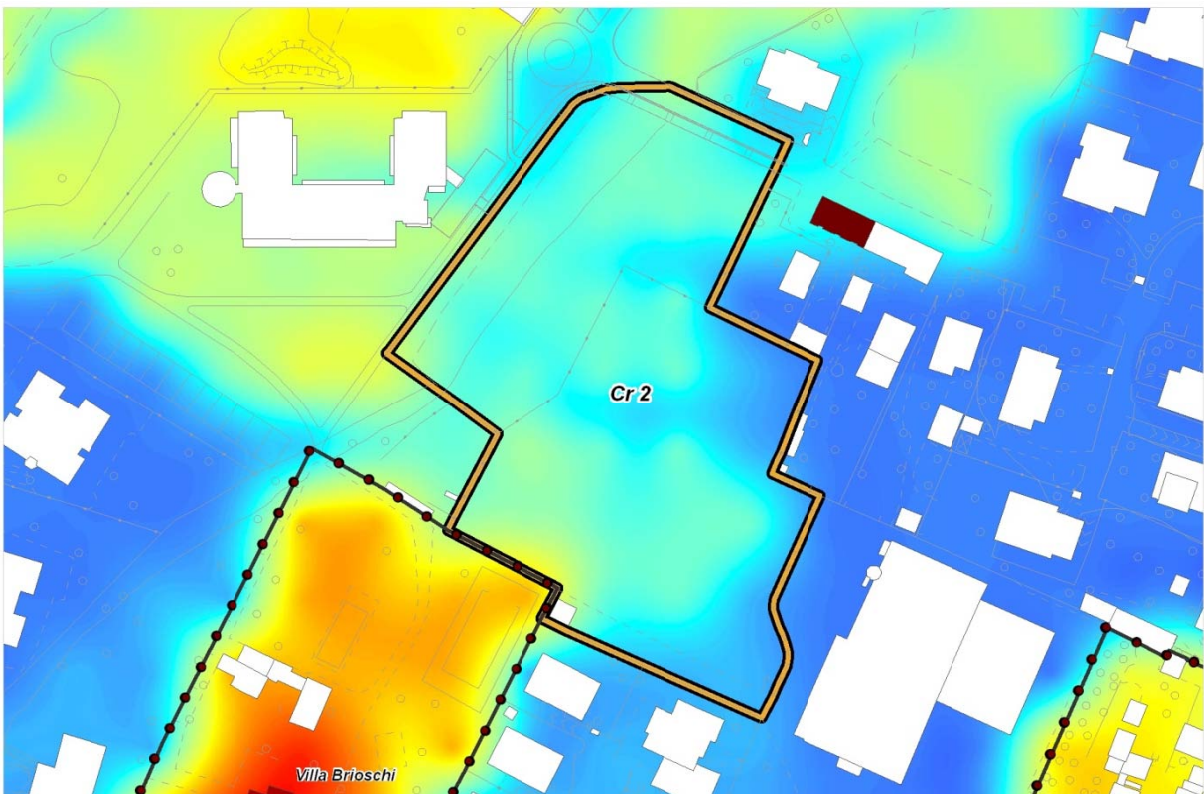
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture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



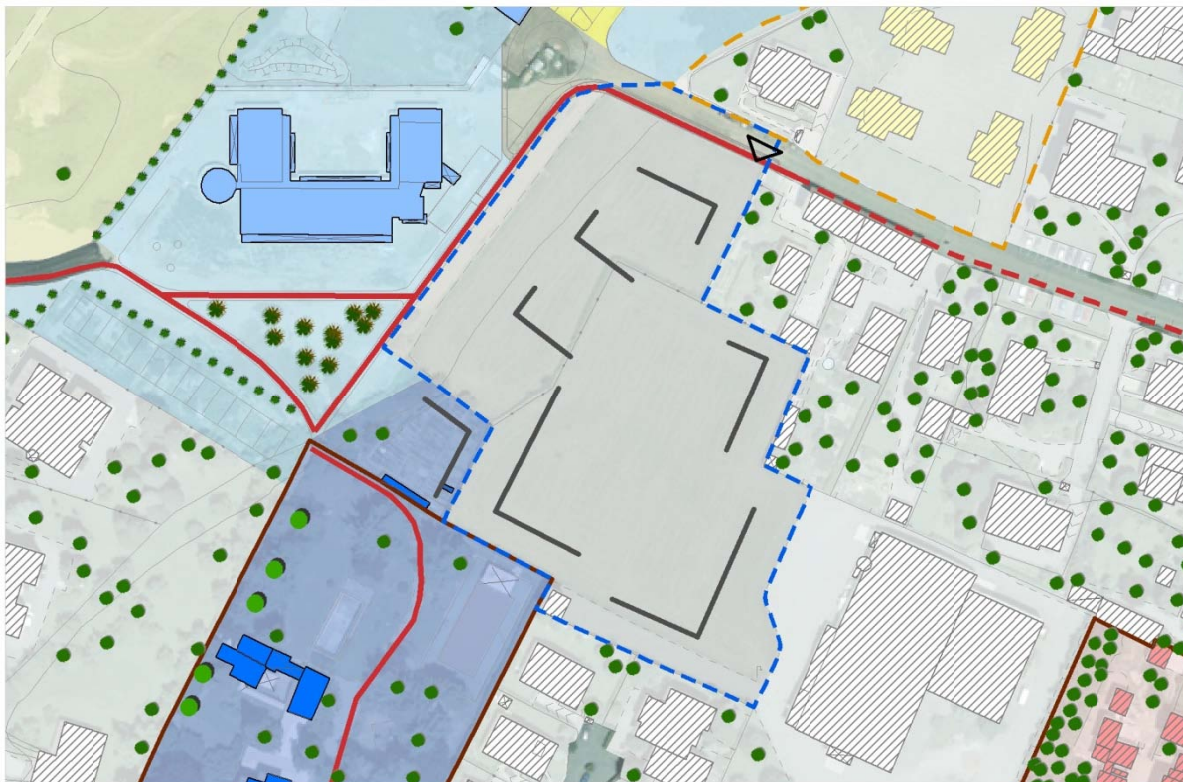
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- N NOLEGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



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)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR 03

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 comparto edilizio di carattere residenziale, con un lato aderente al tracciato viario di via Brigatti.

L'ambito presenta una buona accessibilità determinata dal tracciato viario contiguo ed esterno al lotto. La dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti nelle immediate vicinanze, è limitata alla presenza di aree a parcheggio.

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 alla realizzazione di una nuova struttura urbana a prevalente carattere residenziale. L'intervento previsto dovrà garantire una particolare attenzione progettuale al contesto urbano limitrofo e adottare le cautele più opportune per minimizzare gli impatti determinati dalle strutture produttive esistenti, prevedendo adeguate misure di mitigazione. In particolare devono essere previste "barriere a verde" in corrispondenza dei confini nord ed est del lotto, e in continuità con quanto previsto nell'ambito Rr01, individuato a sud della via Brigatti, in modo da restituire un sistema a verde lineare particolarmente significativo.

Parte dell'area è interessata dalla formazione di una rotatoria con pista ciclabile lungo la stessa via, come previsto dal P.U.T.

La geometria dell'area orienta il progetto verso una distribuzione dei nuovi volumi edilizi che prediliga un orientamento dei fronti edilizi principali prevalentemente verso sud in modo da garantire la migliore esposizione solare possibile.

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.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	7.775
indice di edificabilità (mq/mq)	0,333
superficie lorda di pavimento (mq)	2.589
abitanti teorici	52
dotazione di servizi da assicurare (mq)	1.372
rapporto di copertura	30%
rapporto di permeabilità	30%
H. max (m)	8
possibile incentivazione territoriale (slp - mq)	388
dotazione di servizi complessiva da assicurare in caso di attivazione dell'incentivazione territoriale (mq)	1.578
dotazione aggiuntiva di aree da cedere per attivazione azioni di incentivazione territoriale (mq)	8.865
stima valore monetizzazione dotazione aggiuntiva per azione di incentivazione territoriali (€) (23 € costo stimato unitario dell'area oltre a 2 € per spese tecniche)	221.619

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

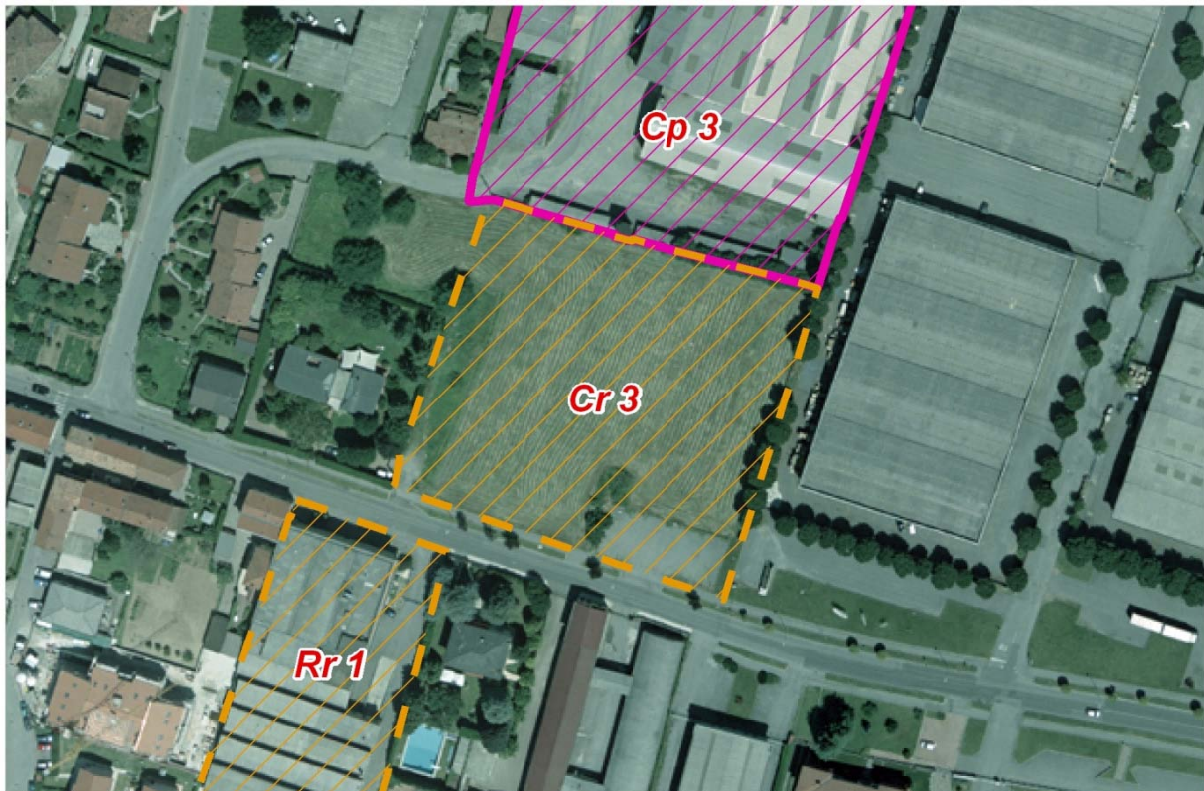
Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

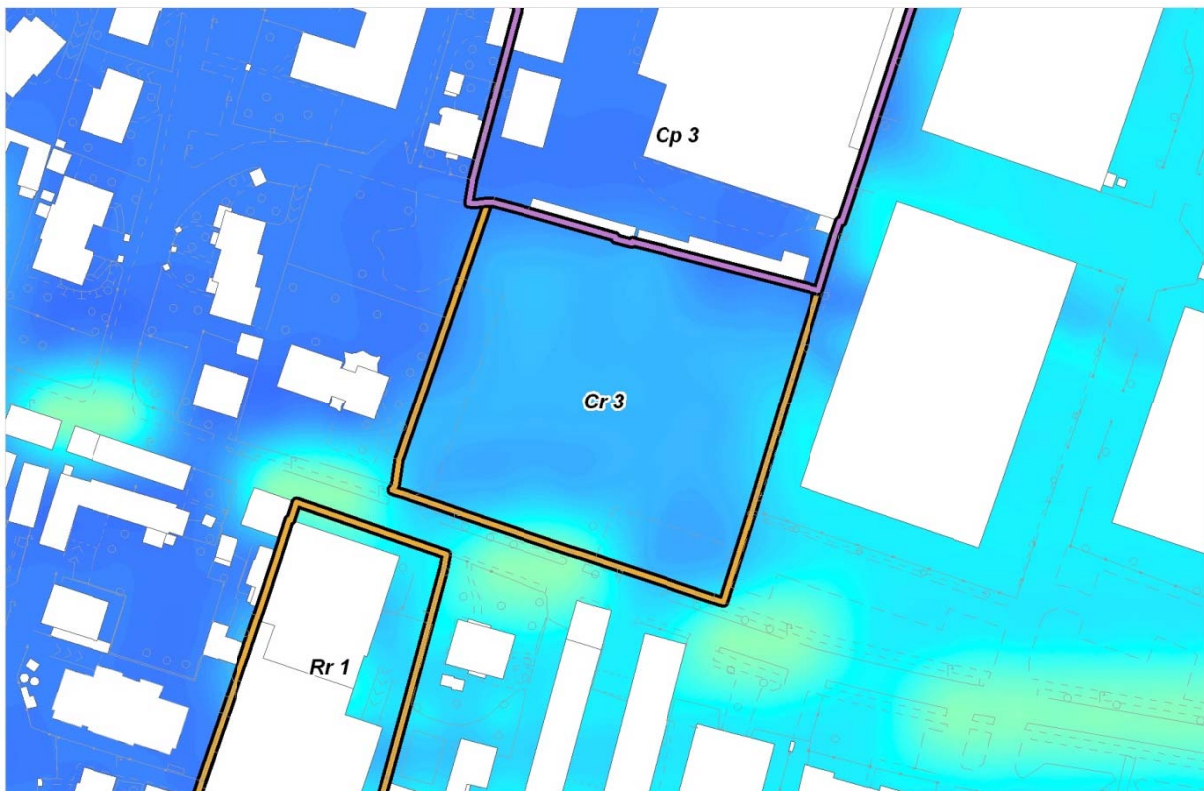
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture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



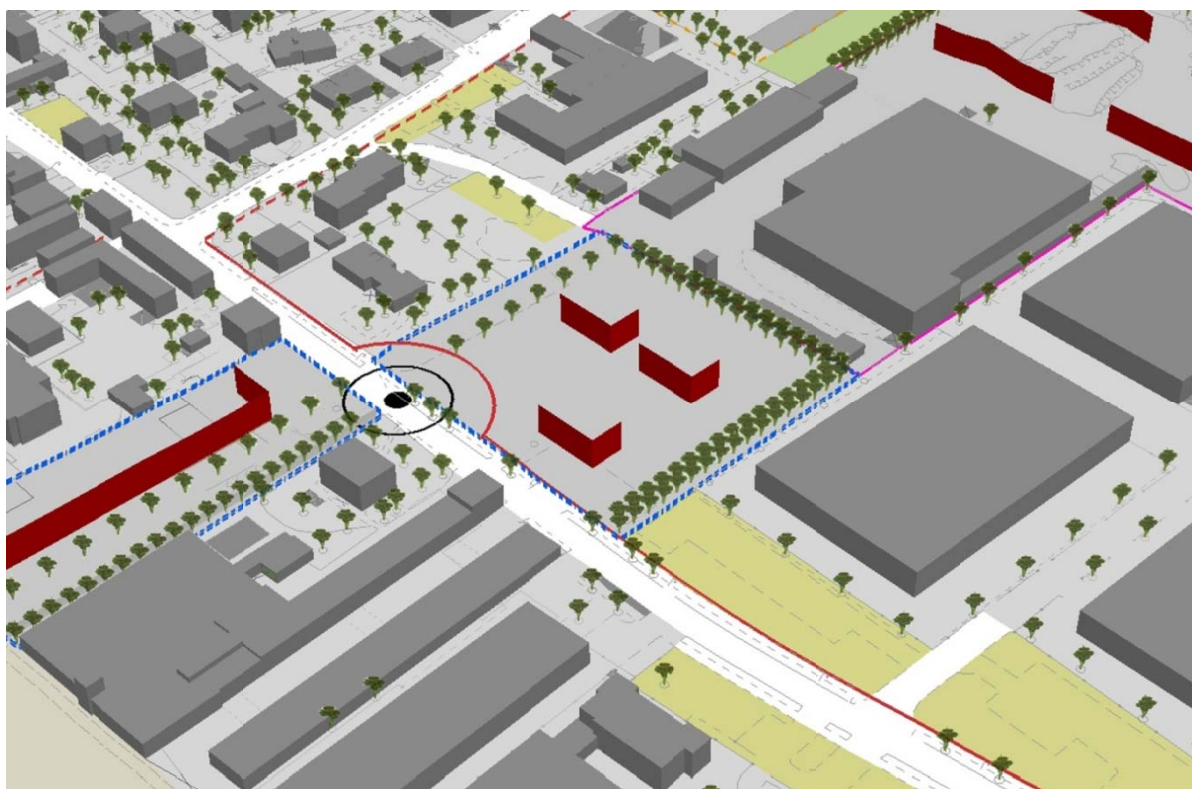
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



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)



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 coerenti 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.



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:

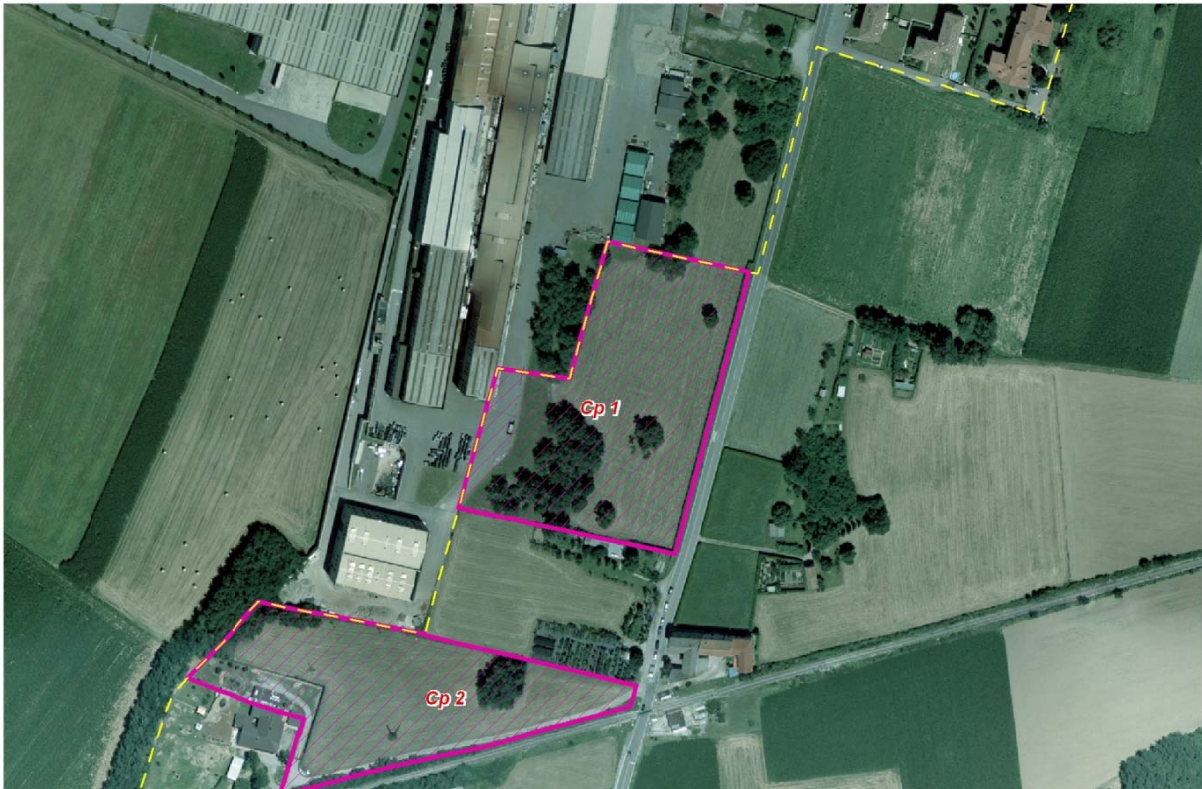
Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

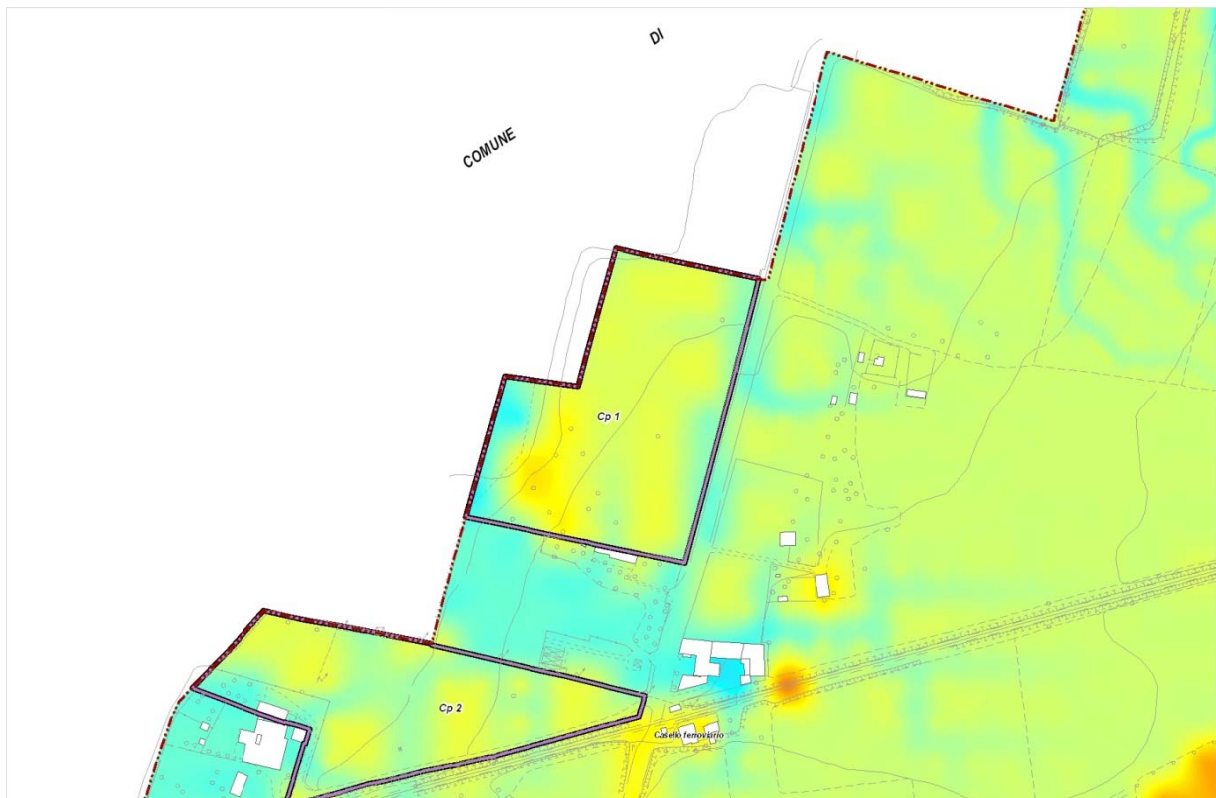
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria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

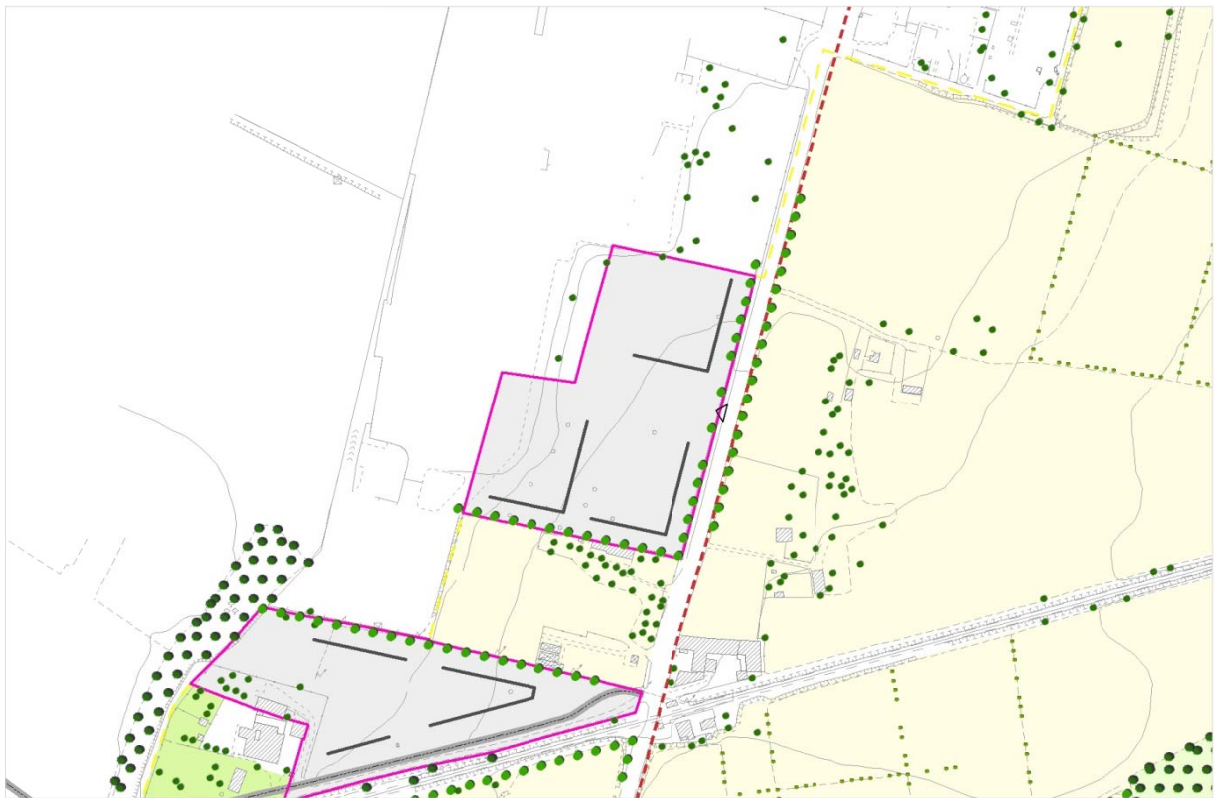
- T RESIDENZA



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)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 02

UBICAZIONE: VIA CESARE BATTISTI – LINEA FERROVIARIA MILANO- BERGAMO

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio di Ronco Briantino, e presenta una superficie articolata, contigua, ad ovest, ad aree site nel territorio comunale di Merate e a sud, con la linea ferroviaria Milano – Bergamo.

Unitamente al progetto previsto per l'ambito denominato Cp01, 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. 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, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio.

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 e per la "ri-definizione" del margine urbano. La dimensione dell'area e la natura dell'intervento suggeriscono la promozione e l'adozione di forme di mitigazione ambientale come forma di "contenimento", attraverso l'uso di vegetazione arborea sia in corrispondenza dei confini del lotto ad ovest, lungo il confine comunale, sia a nord in prossimità di un'area agricola.

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 dotazione di attrezzature pubbliche dovrà essere prevista a sud del lotto in adiacenza alla pubblica via di nuova formazione, e che, percorrendo l'area per tutta la sua lunghezza parallelamente alla linea ferroviaria, si configura come connessione tra via Battisti e il tracciato viario in previsione che unisce Ronco Briantino a Osnago.

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.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	12.201
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	12.201
dotazione servizi da assicurare (mq)	1.220
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 125.144,00
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:

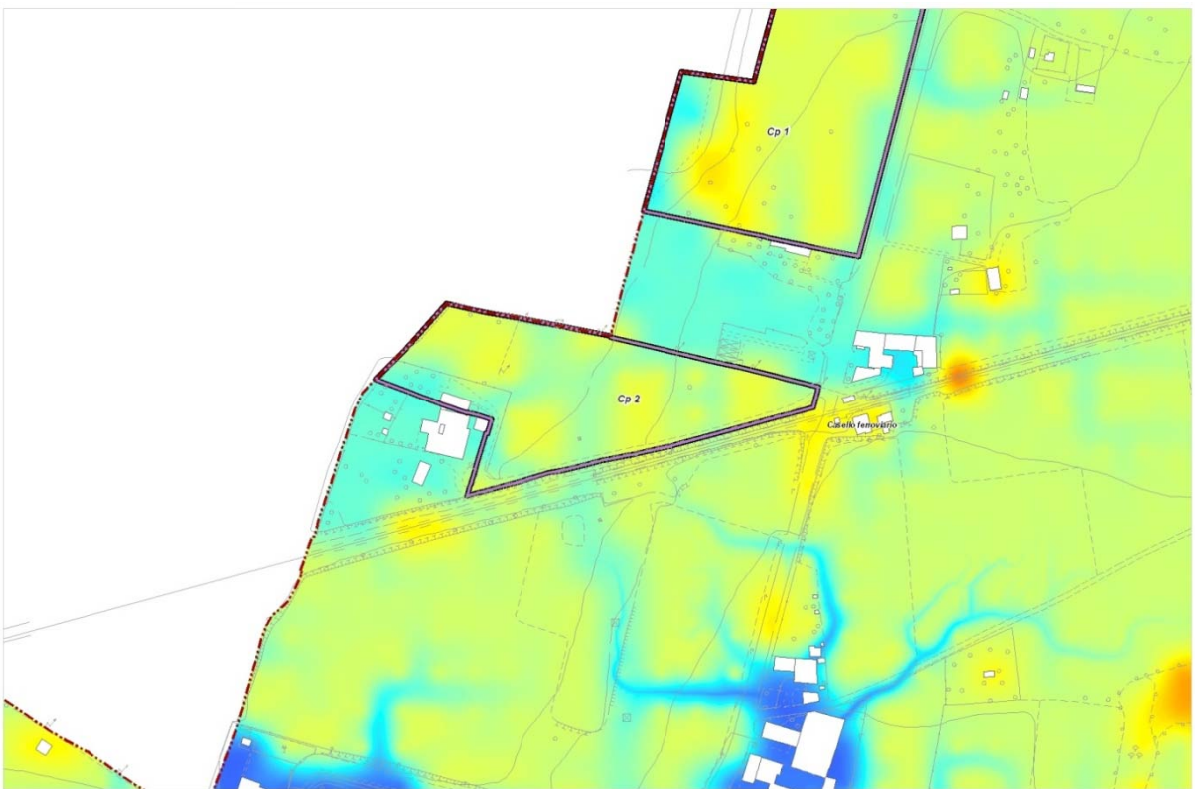
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria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

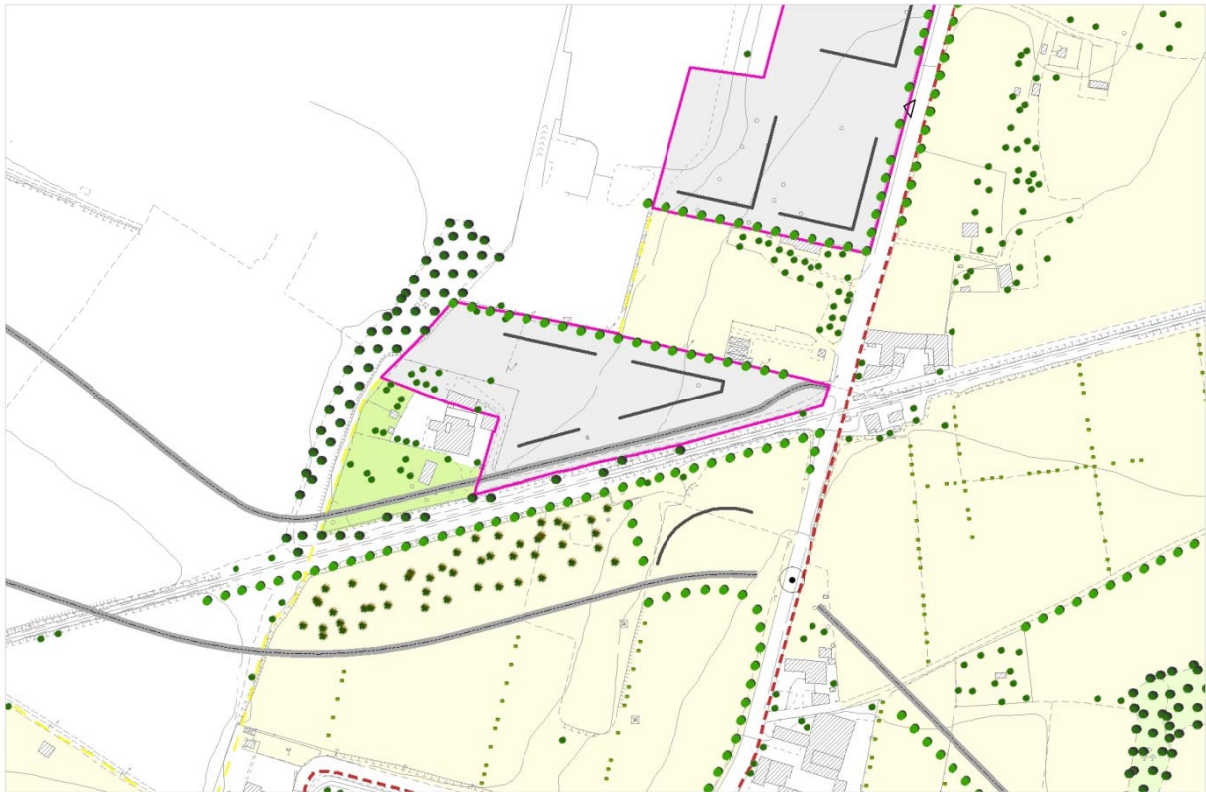
- T RESIDENZA



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 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)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 03

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

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, alla testa di un comparto più vasto prevalentemente interessato da edifici di carattere produttivo. La posizione dell'area risulta particolarmente strategica in quanto l'ambito, di dimensione articolata e di notevoli dimensioni, si trova in posizione contigua, ad ovest, con gli ultimi edifici di un lotto residenziale sviluppatosi a ridosso del centro storico, a nord con un'ampia area di valore agronomico e a sud con un'area di trasformazione residenziale Cr04. In particolare l'ambito non risulta completamente libero, per la presenza di un insediamento produttivo collocato nella porzione inferiore dell'area.

L'area è parzialmente dotata delle infrastrutture primarie e dispone di una sufficiente accessibilità determinata da tracciati viari esistenti e ulteriormente perfezionabile a livelli ottimali in relazione ai programmati interventi di interesse sovra locale e di integrazione della viabilità locale.

Nelle immediate vicinanze la dotazione esistente di servizi coincide con aree a parcheggio disposte in lotti limitrofi.

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'intervento definito per quest'ambito prevede la realizzazione di nuovi edifici di carattere produttivo; la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione orientano una progettualità attenta al contesto territoriale e in "connessione attiva" con l'ambiente circostante, con particolare riguardo ai valori paesistico – ambientali.

A tal fine particolare attenzione progettuale dovrà essere riservata sia alla "ri-definizione" del margine urbano, sia, lungo il lato ovest, al "contenimento" dell'impatto dei nuovi edifici verso il territorio agricolo e il tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale, con opere di mitigazione mediante l'uso di macchia arborea o filari alberati da porre lungo i confini e all'interno dei lotti così determinati, in continuità con la trama insediativa presente nelle aree limitrofe.

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 dotazione di attrezzature pubbliche quali aree a parcheggio, dovrà essere preferenzialmente prevista a nord del lotto con accesso da un tracciato stradale di nuova previsione.

Al fine di ottimizzare la correlazione della pianificazione e delle strategie territoriali ed infrastrutturali, confrontando l'evoluzione delle esigenze di mobilità con le specificità della rete esistente e quella prevista dal PUT, il PA dovrà assicurare adeguate soluzioni viabilistiche per garantire l'accessibilità all'ambito di trasformazione evitando interferenze con la viabilità locale: in ogni caso il traffico commerciale pesante non dovrà interessare la rete stradale interna all'abitato prevalentemente residenziale, evitando in ogni modo l'attestazione da via Galilei.

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.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	30.407
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	30.407
dotazione servizi da assicurare (mq)	3.041
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 188.689,91
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:

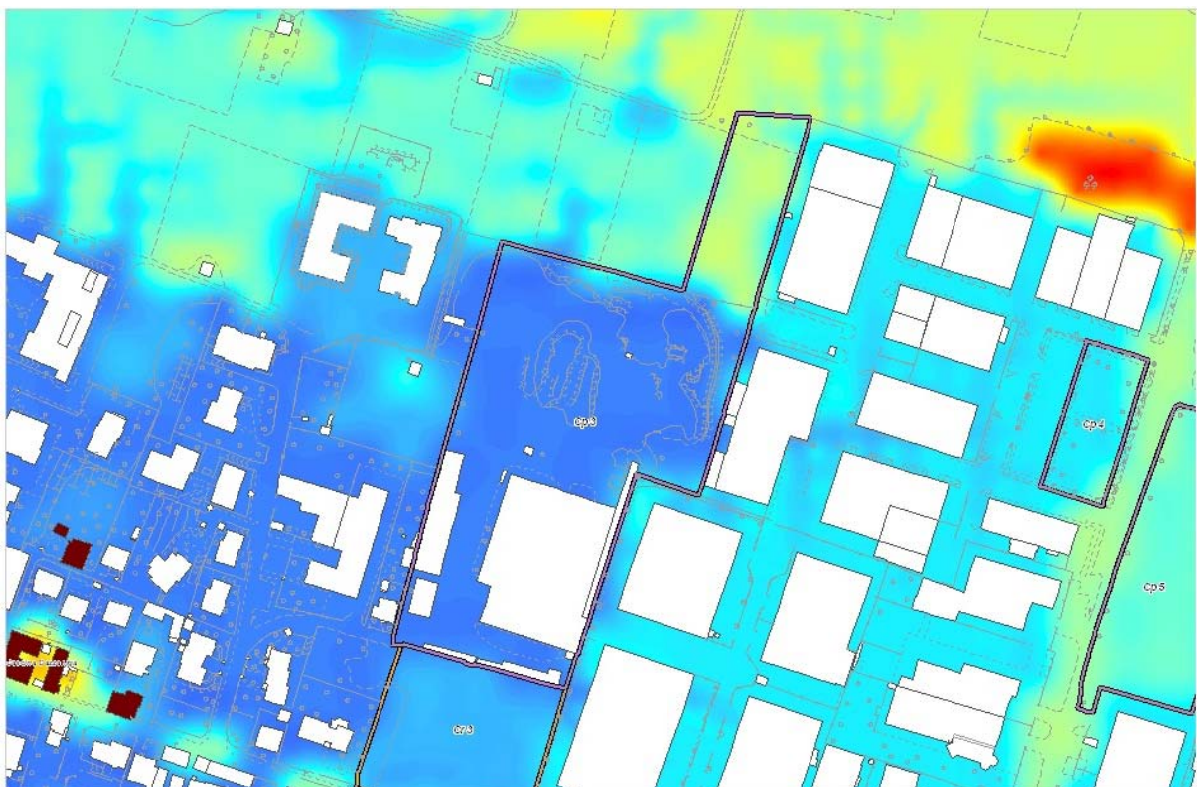
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria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



AMBITO DI TRASFORMAZIONE CP 04

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

Descrizione territoriale di contesto

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 forma rettangolare, è evidenziato dai tracciati stradali che lo delimitano su tre lati, mentre lungo il confine ad ovest è presente un'area a parcheggio.

In generale la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico è, nel comparto, contenuta e limitata alle sole aree a parcheggio. L'ambito in sé è sufficientemente dotato delle infrastrutture primarie e 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.

Il disegno progettuale prevede un'azione di completamento del tessuto produttivo che, in contesti urbani mono-funzionali come questo, possono ipotizzare anche la presenza di attività in grado di supportare le imprese insediate e, comunque, di incrementare il mix funzionale.

Particolare attenzione dovrà essere data ad una traduzione progettuale differente dei fronti edilizi lungo i tracciati viari e lungo l'area pubblica ad ovest.

La geometria e la dimensione dell'ambito suggerisce oltre ad un'attenzione alla rappresentazione degli affacci anche una verifica dell'orientamento dei nuovi volumi, in modo da garantire una buona esposizione solare per ogni edificio.



Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

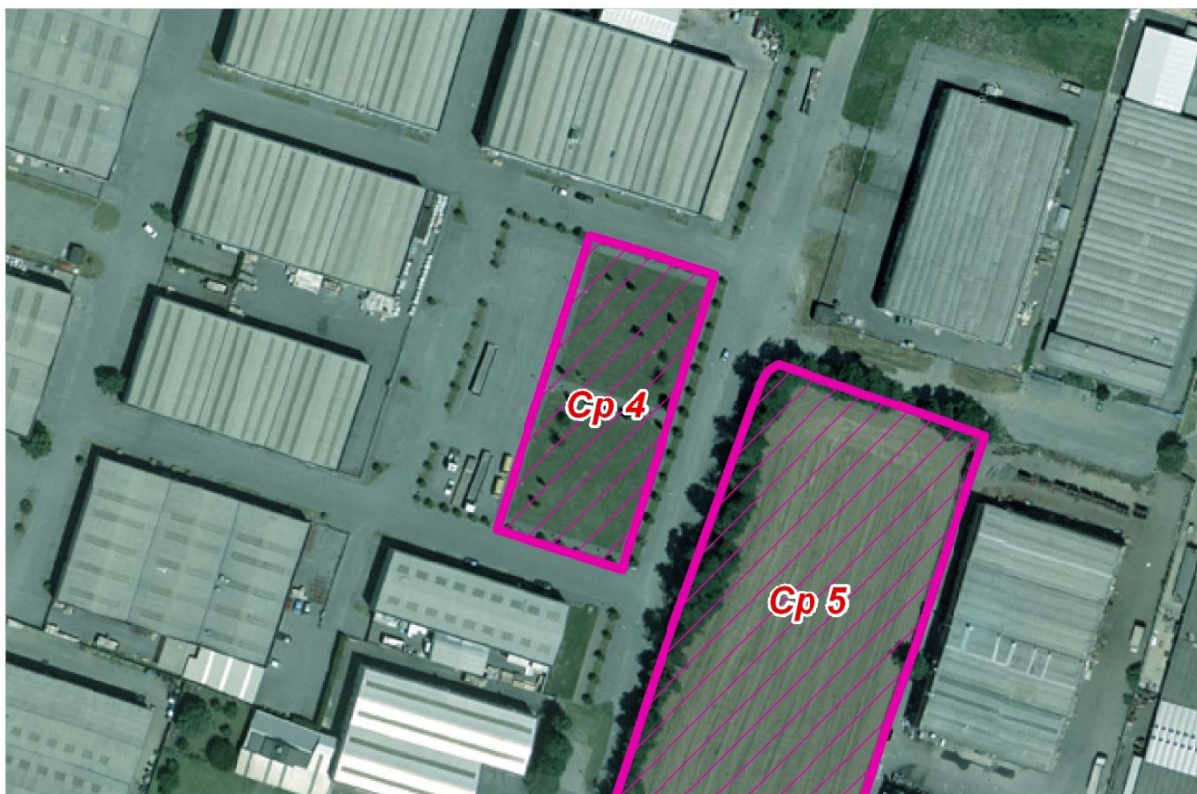
superficie fondiaria (mq)	2.888
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	2.888
rapporto di copertura (mq./mq.)	60%
rapporto di permeabilità (mq./mq.)	20%
H. max (m.)	9

Vocazioni funzionali

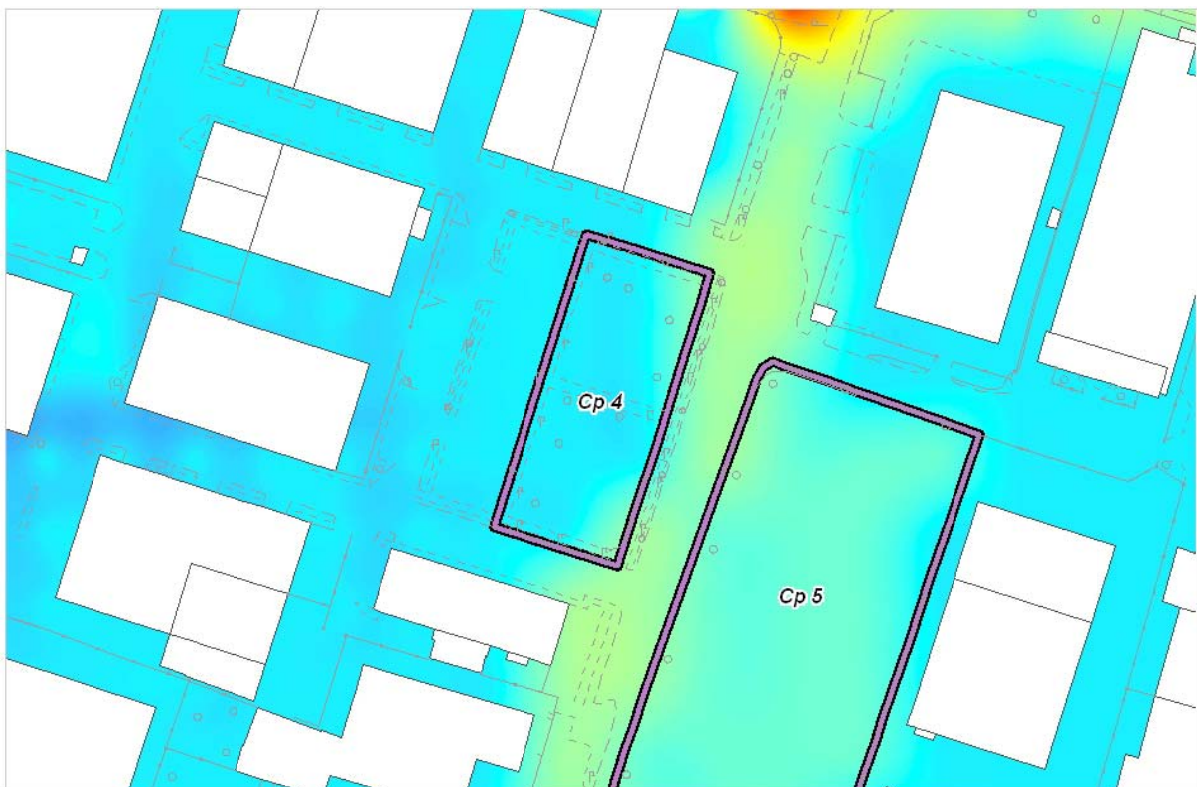
Destinazione d'uso qualificante:
Produzione di beni e servizi

Destinazioni d'uso non compatibili:

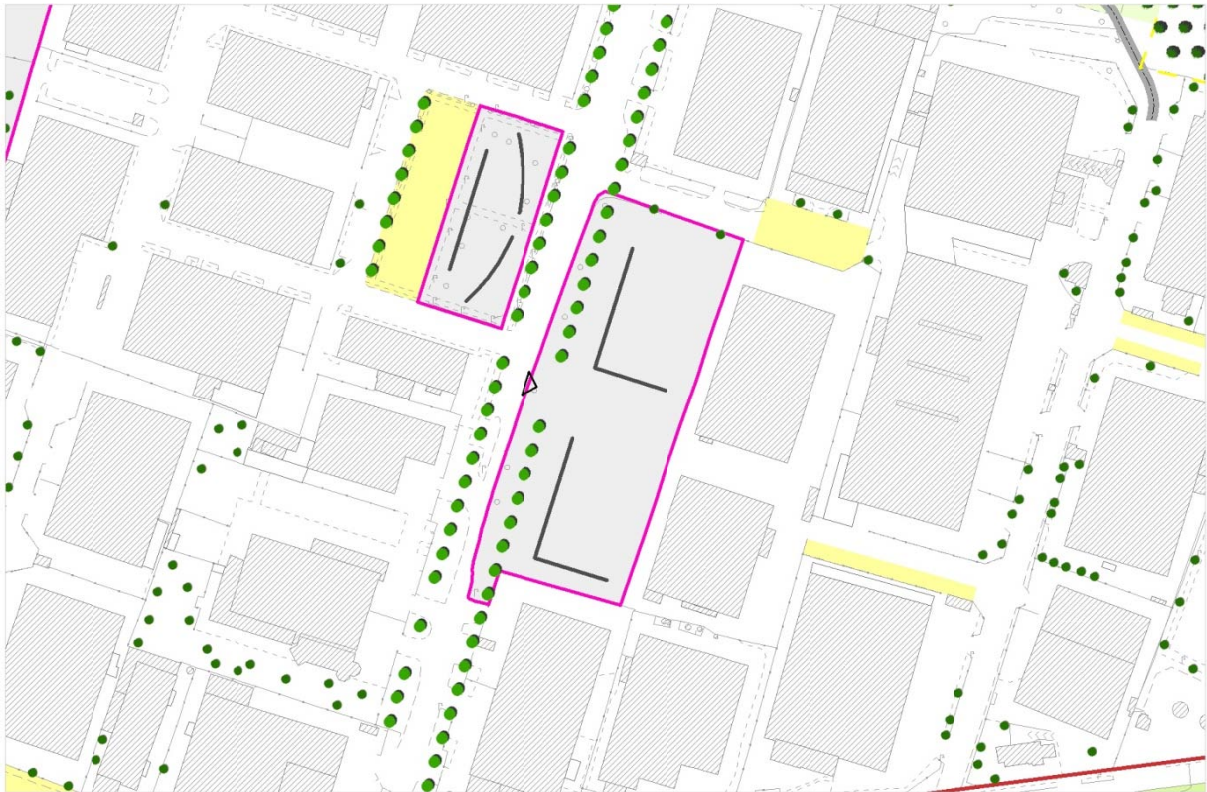
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- 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
- T RESIDENZA



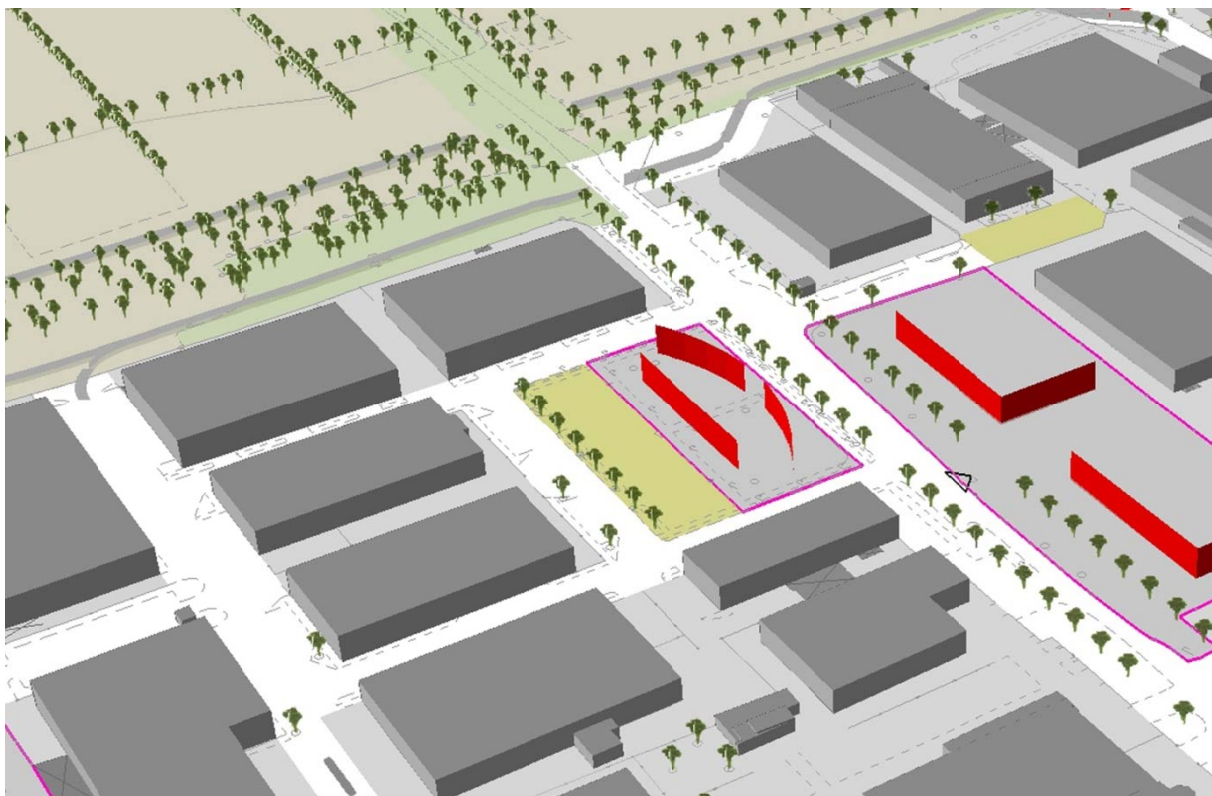
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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)



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.



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)	9.884
Indice di edificabilità (mq/mq)	1,00
superficie lorda di pavimento (mq)	9.884
dotazione servizi da assicurare (mq)	988
onere aggiuntivo per compensazione territoriale (€)	€ 36.334,09
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:

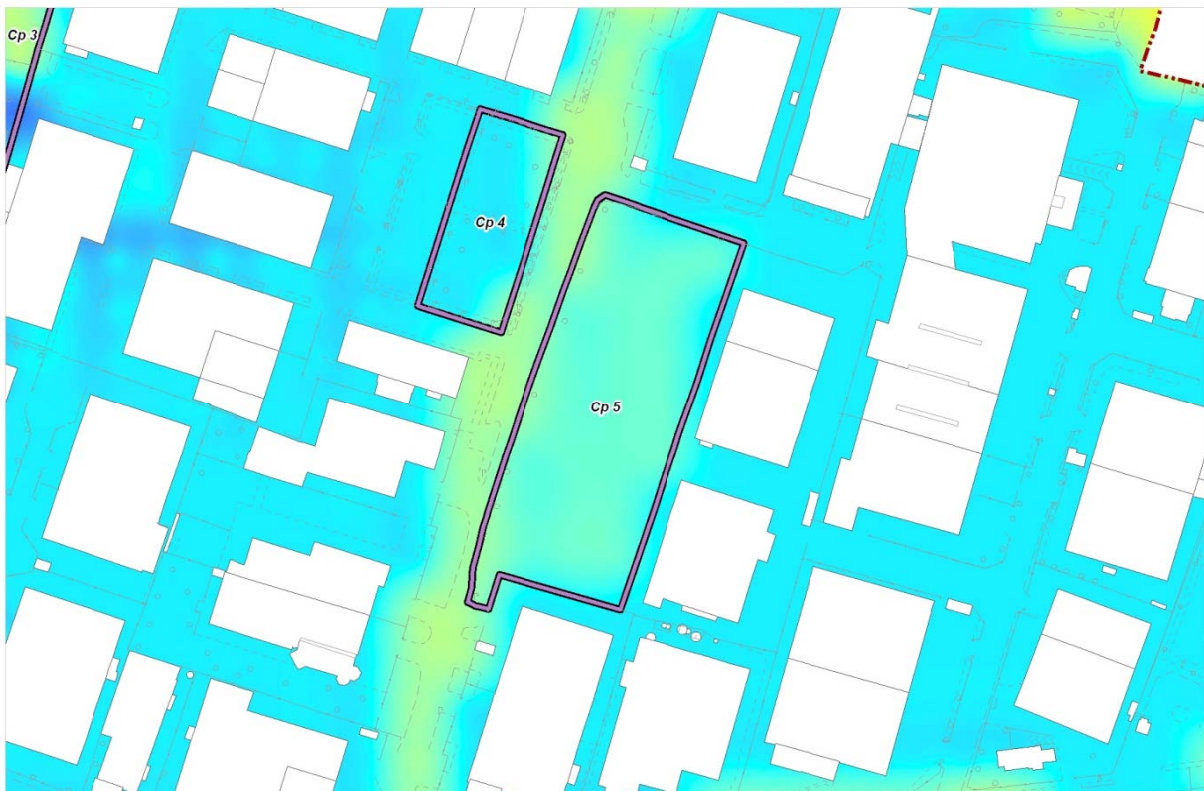
- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria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

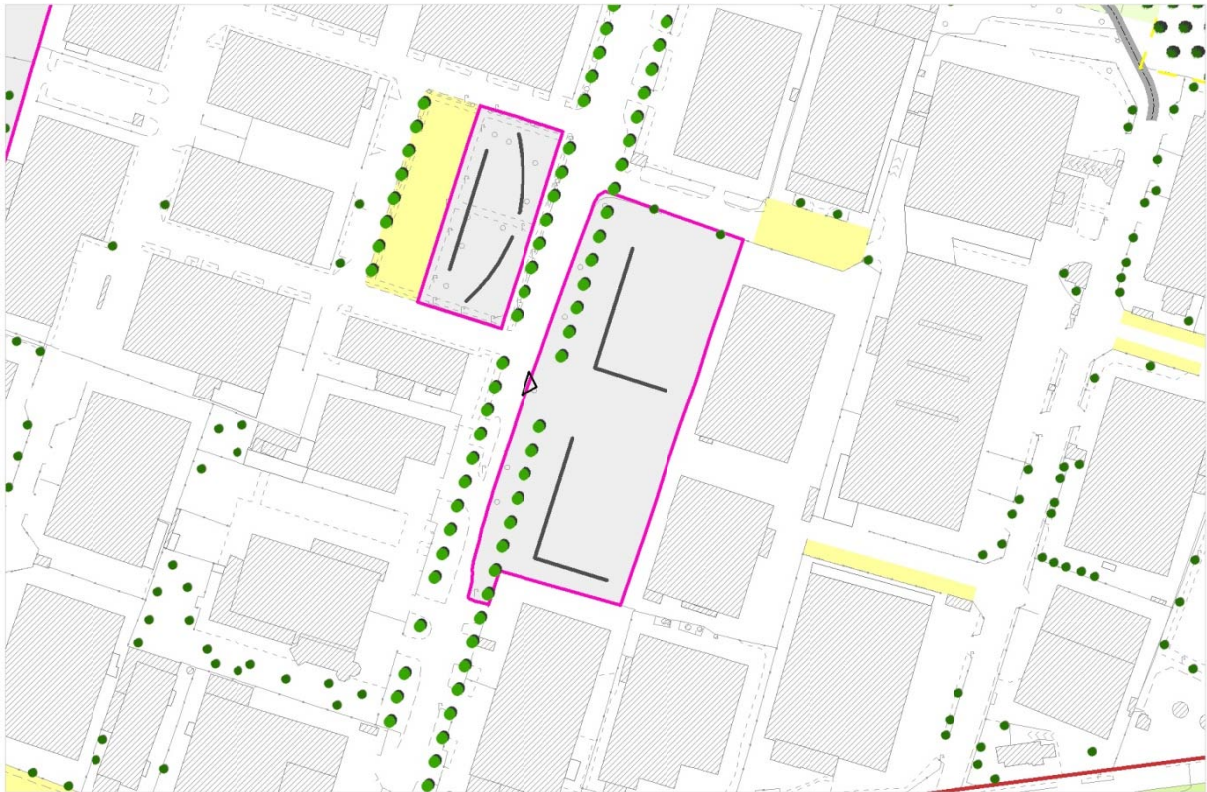
- T RESIDENZA



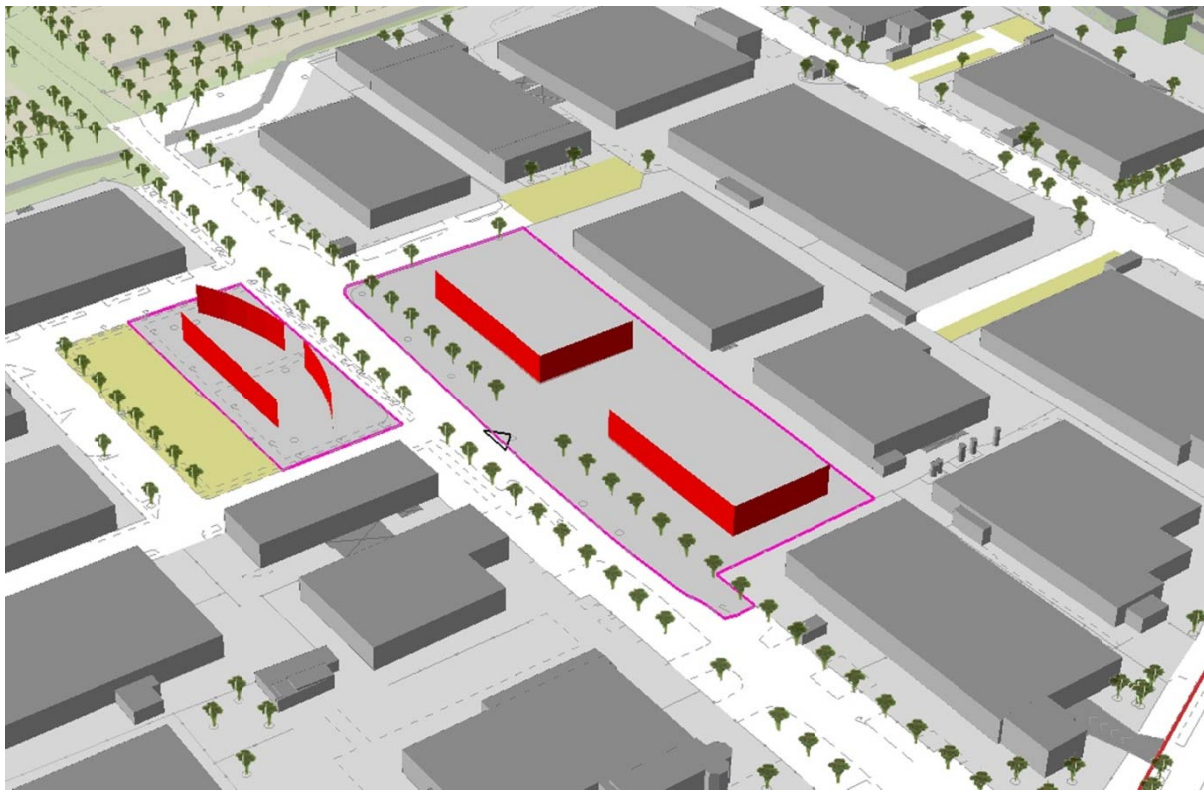
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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)