



# Comune di Misinto

Provincia di Monza e della Brianza

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO DI PIANO



**Schede di indirizzo  
progettuale**

elaborato

**QVP**  $\frac{02}{04}$

**progettisti**

Studio associato



progetti di architettura  
e urbanistica

**arch. Franco Resnati**

**arch. Fabio Massimo Saldini**

**gruppo di progettazione**

**arch. Paolo Dell'Orto**  
**pian. Giorgio Limonta**

**pian. Paolo Gariboldi**

**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 .....	3
CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE .....	6
Perequazione urbanistica .....	6
Perequazione territoriale.....	6
Compensazione territoriale.....	6
OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO .....	7
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 01 .....	8
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 02 .....	12
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 03 .....	16
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 04 .....	20
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 05.....	24
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 06.....	28
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 07 .....	32
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 08.....	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 09.....	40
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 10.....	44
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 11 .....	48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 12.....	52
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 13.....	56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 14.....	60
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LEGENDE .....	64



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

Il Documento di Piano in relazione agli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale, tenendo conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, individua gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione.

Gli ambiti di trasformazione comprendono sia ambiti da riqualificare che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, sia nuovi complessi insediativi, caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali ed urbanistici.

Il Documento di Piano, in particolare, qualifica gli ambiti di trasformazione secondo differenti tipologie, in ragione della preminente politica di sviluppo urbano integrato perseguita, articolandoli per i diversi sistemi funzionali:

- ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale, mediante i quali perseguire strategie per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano;
- ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente residenziale mediante i quali perseguire strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato dell'area urbana;
- ambiti di trasformazione per la produzione di beni e servizi, mediante i quali perseguire strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo.

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.

Le Schede di Indirizzo Progettuale esprimono, inoltre, gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione urbanistica e paesaggistica, assumendo il valore di atti prodromici all'attuazione del Documento di Piano. Le Schede di Indirizzo Progettuale propongono una visione progettuale di riferimento per l'attuazione del PGT, esplicitano le linee strategiche per la trasformazione urbana, i temi progettuati di riferimento per conseguire gli obiettivi di qualificazione paesaggistica e territoriale, le azioni prioritarie su cui concentrare la progettazione per realizzare il generale scenario di sostenibilità degli interventi.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene ordinariamente mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Nei casi espressamente previsti dal PGT e riferibili a fattispecie 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 può avvenire mediante permesso di costruire convenzionato, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio.

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.

Per gli ambiti di riqualificazione specificatamente individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, sono proposti indici urbanistico-edilizi differenziati, cui possono conseguire articolati assetti di riuso delle aree già urbanizzate, diversificati livelli di densificazione delle aree urbane e differenti criteri di perequazione. In tali casi, nella fase di attuazione degli



ambiti di trasformazione, gli strumenti attuativi potranno aderire all'edificabilità ordinaria o, alternativamente, a quella integrata.

La definizione progettuale dei Piani Attuativi 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 progettuali, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano e con particolare riferimento ai seguenti profili:

- caratteri e coerenze del linguaggio urbano e architettonico;
- compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali e connessioni con il contesto;
- funzionalità degli insediamenti;
- funzionalità della rete della mobilità.

Le indicazioni meta progettuali espresse nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale hanno valenza di indirizzo di riferimento per la fase di progettazione attuativa, fatta salva la possibilità di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo.

Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio per la determinazione del reticolo idraulico minore.

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista. 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.

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. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui



è fatto espresso richiamo e rinvio. La disciplina delle destinazioni d'uso è tratta dalle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina delle Norme di Governo del Territorio per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e certificato da professionista abilitato alla progettazione, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.



## CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

### 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. 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, nonché, qualora previsto, per la perequazione territoriale e sociale.

### Perequazione territoriale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni di assetto urbano, il PGT contempla azioni di perequazione finalizzate a consentire la realizzazione degli obiettivi di qualità territoriale, mediante interventi che incrementino la qualità e la fruibilità dei servizi e che concorrano alla compensazione ambientale delle trasformazioni mediante misure che incrementino il bilancio ecologico e ambientale e la qualità paesaggistica del territorio.

La perequazione territoriale regola la cessione di una dotazione aggiuntiva o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione Comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, finalizzata alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione Comunale in ragione della programmazione di settore.

I valori della perequazione territoriale sono individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e disciplinate dalle Norme di Governo del Territorio.

L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.

### Compensazione territoriale

Al fine di favorire la realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il PGT prevede azioni di compensazione territoriale per lo sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e specificatamente per incrementare la dotazione di aree verdi fruibili in ambiente urbano.

Tali azioni prevedono, per le aree specificatamente individuate dal PGT e a compensazione del loro asservimento all'uso pubblico, l'attribuzione di diritti edificatori trasferibili su ambiti di trasformazione determinati dal DP. Nel caso di attivazione dell'istituto di compensazione territoriale, i PA di attuazione degli interventi di trasformazione nei quali trasferire i diritti edificatori, sono subordinati alla costituzione di servizi pubblici sulle aree di compensazione territoriale, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio.



## OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, tenuto conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto territoriale, paesaggistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE		
	residenza	produzione beni	TOTALE COMPLESSIVO
AdT 01	9.433		9.433
AdT 02	5.924		5.924
AdT 03		17.674	17.674
AdT 04		13.350	13.350
AdT 05	12.090		12.090
AdT 06	4.184		4.184
AdT 07	10.186		10.186
AdT 08	3.889		3.889
AdT 09	2.100		2.100
AdT 10	4.103		4.103
AdT 11	1.958		1.958
AdT 12	5.835		5.835
AdT 13	4.257		4.257
AdT 14	2.889		2.889
<b>Totale</b>	<b>66.850</b>	<b>31.024</b>	<b>97.874</b>

A	B	C	D	E	F	G	H
AMBITO	superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	Indice di edificabilità Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie Lorda di Pavimento Max (m <sup>2</sup> )	abitanti teorici Max	dotazione servizi indotta intervento	Perequazione territoriale	Compensazione territoriale
AdT 01	9.433	0,37	3.490	87	2.312	1.745	
AdT 02	5.924	0,37	2.192	55	1.452	1.096	
AdT 03	17.674	0,80	14.139		2.828	7.070	
AdT 04	13.350	0,80	10.680		2.136	5.340	
AdT 05	12.090	0,37	4.473	112	2.964	2.237	
AdT 06	4.184	0,80	3.347	84	2.218	1.674	
AdT 07	10.186	0,37	3.769	94	2.497	1.884	
AdT 08	3.889	0,80	3.111	78	2.061	1.556	
AdT 09	2.100	0,75	1.575	39	1.044		19.397
AdT 10	4.103	0,80	3.283	82	2.175	1.641	
AdT 11	1.958	0,80	1.567	39	1.038	783	
AdT 12	5.835	0,80	4.668	117	3.093	2.334	
AdT 13	4.257	0,80	3.406	85	2.256	1.703	
AdT 14	2.889	0,80	2.311	58	1.531	1.156	
<b>Totale</b>	<b>97.874</b>		<b>62.012</b>	<b>930</b>	<b>29.604</b>	<b>30.218</b>	<b>19.397</b>



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 01**

**Ubicazione: via Vittorio Veneto - Frazione Cascina Nuova**

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

L'ambito di trasformazione localizzato nella frazione Cascina Nuova, si trova al margine sud-ovest del nucleo urbano, tra il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, caratterizzato da edificazioni mono-bi familiari, e il territorio agricolo. L'ambito è attualmente ineditato ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale a completamento del sistema insediativa attiguo.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano. A tale fine, particolare attenzione andrà posta alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini dell'ambito di trasformazione, come azione di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento sul territorio agricolo circostante.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile di orientamento preferibilmente est-ovest, 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 essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

L'articolazione della progettazione urbanistica deve garantire la migliore estensione possibile dello spazio pubblico aperto, realizzando uno spazio di socialità attrattivo e orientato verso i fruitori, in grado di definire una nuova centralità e identità urbana per la frazione, carente oggi da questo punto di vista.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire, mediante una progettazione unitaria, l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire la qualità architettonica degli interventi edilizi, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, il corretto inserimento nel paesaggio di contesto.

L'ambito è inserito in un tessuto ritenuto strategico per la posizione che assume tra il contesto urbanizzato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione; in tale accezione la progettazione dovrà orientare opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica, ponendo particolare attenzione al disegno urbano dei limiti. La prossimità con gli spazi aperti verso nord, sostanza, infatti, l'adozione di fasce tampone a verde come elementi di interfaccia con lo spazio aperto dell'intorno; in particolare deve essere curata la delimitazione a nord dell'ambito con essenze arboree a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale.

Al fine di non schermare completamente con gli edifici il paesaggio agricolo a nord dell'area di intervento, è preferibile che la direttrice principale dello spazio pubblico di previsione debba privilegiare la visuale nord-sud. L'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con le forme del costruito tradizionali, sia sotto il profilo di una adeguata densità e dimensione che per quanto concerne il rapporto tra gli spazi aperti pubblici/collettivi e privati che devono mantenere un rapporto di continuità funzionale e visiva, in modo da consentire una adeguata permeabilità visiva verso gli spazi aperti.

L'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.



**Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	9.433
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,37
slp (m <sup>2</sup> )	3.490
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	2.312
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.745

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**Vocazioni funzionali**

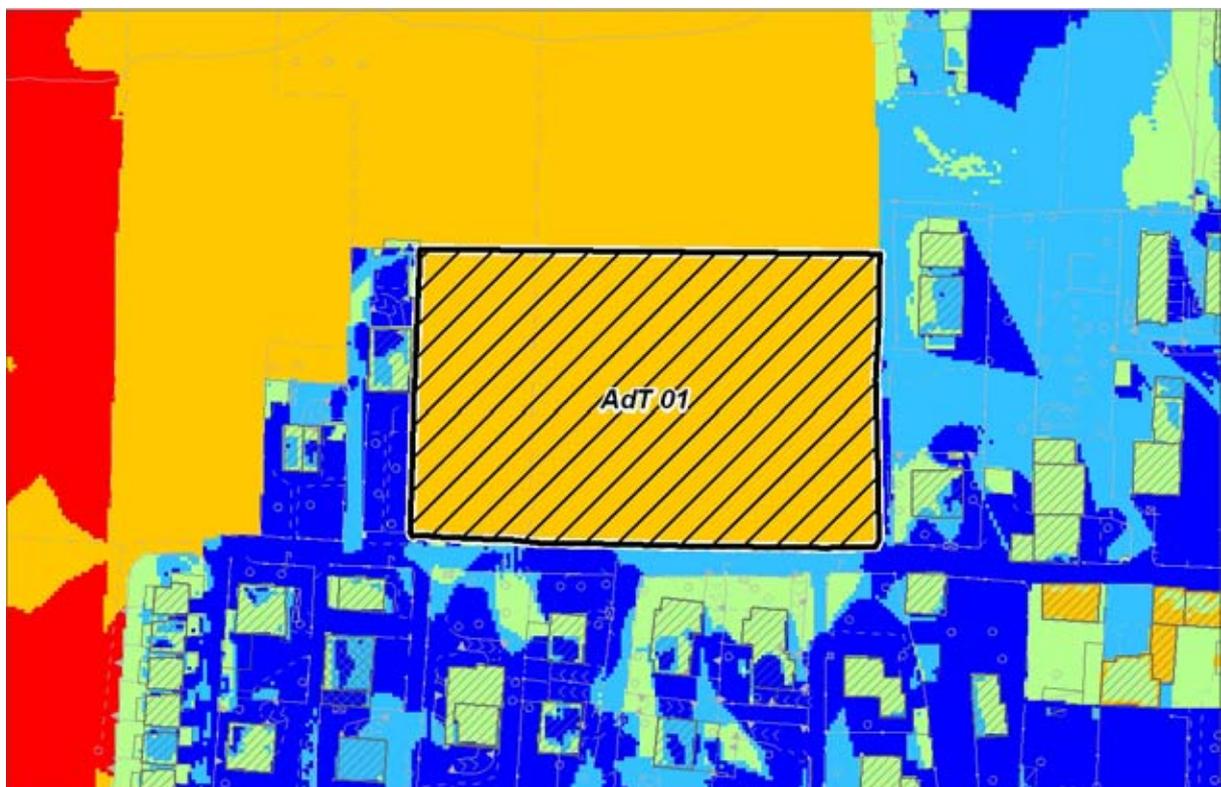
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



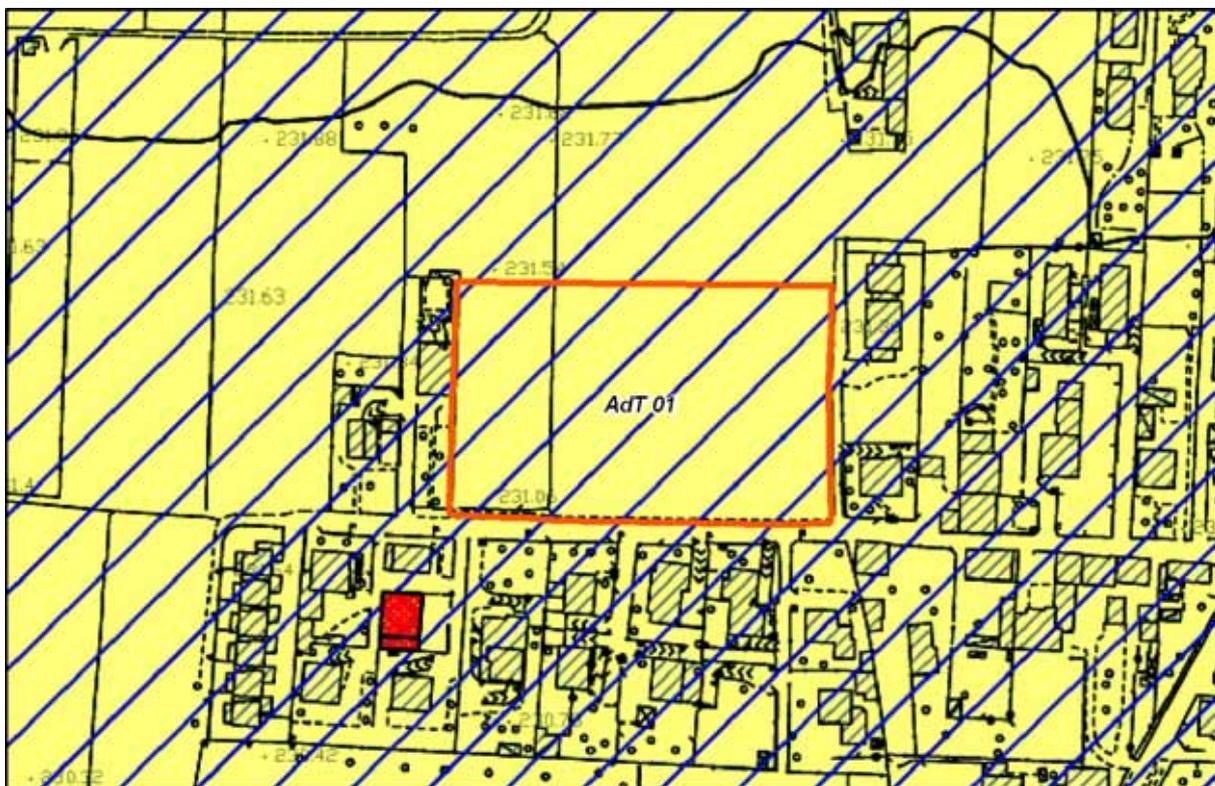
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 02**

**Ubicazione: via Zara - Frazione Cascina Nuova**

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

L'ambito di trasformazione, localizzato nella frazione Cascina Nuova, si trova al margine nord-ovest del nucleo urbano, tra il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, caratterizzato da edificazioni mono-bi familiari ed il territorio agricolo. L'ambito è attualmente ineditato ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale a completamento del sistema insediativa attiguo.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano. A tale fine, particolare attenzione andrà posta alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini nord-ovest del lotto, come azione di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento sul territorio agricolo circostante.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile di orientamento preferibilmente est-ovest, 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 essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire, mediante una progettazione unitaria, l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve orientare il raggiungimento di una soluzione architettonica coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura degli edifici e gli spazi di pertinenza.

Per favorire la dotazione di aree verdi nella zona e predisporre una dotazione di parcheggi anche a soddisfacimento di una carenza nel contesto urbano, è auspicabile la realizzazione di parcheggi e aree verdi a sud dell'ambito di trasformazione, in relazione con il tessuto urbano consolidato.

Al fine di mitigare l'impatto con il paesaggio agricolo a ovest dell'area di intervento è prefigurata una fascia arborata a confine, a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale; in tale spazio è prefigurata la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con la pista ciclabile già parte del progetto Greenway - quale compensazione ambientale connessi a grandi opere infrastrutturali (autostrada Pedemontana Lombarda) in modo da implementare l'offerta di percorsi protetti e di integrare la rete della mobilità dolce.

Gli edifici dovranno prevedere un orientamento coerente con la giacitura del tessuto urbano consolidato esistente, prediligendo una disposizione dei fronti maggiori con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	5.924
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,37
slp (m <sup>2</sup> )	2.192
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	1.452
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.096

***Criteri di perequazione e compensazione***

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

***Vocazioni funzionali***

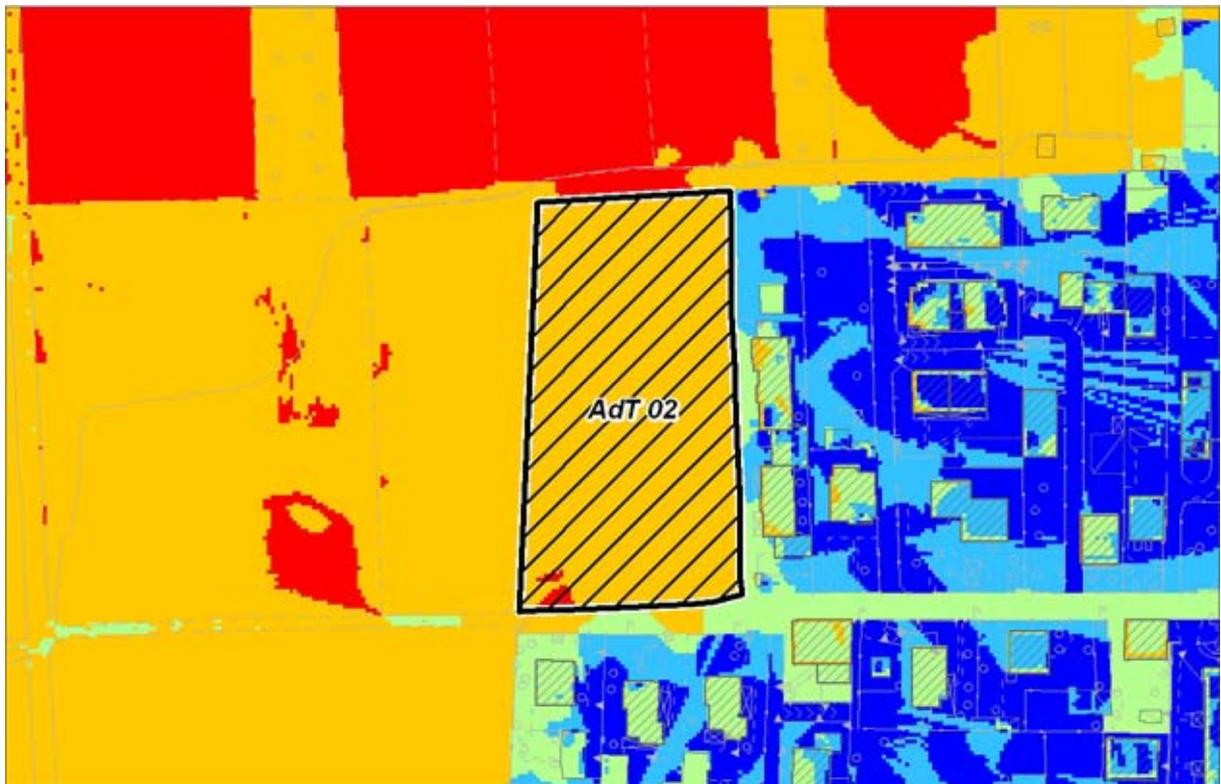
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 03**

**Ubicazione:** via J.F. Kennedy

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

L'ambito di trasformazione è situato a sud-ovest del nucleo urbanizzato di Misinto a ridosso del tracciato di progetto connessi a grandi opere infrastrutturali (autostrada Pedemontana Lombarda) ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive.

L'area, di forma trapezoidale, è attualmente ineditata e sarà caratterizzata, con la realizzazione delle opere di progetto connesse a Pedemontana, da un'ottima accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano a sud-ovest del nucleo urbanizzato di Misinto e, per restituire un disegno integrato, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole di interesse strategico lungo il margine sud (al di là dell'opera connessa alla grande opera infrastrutturale) ed il margine ovest.

Lo stesso margine sud-ovest dovrà confrontarsi con il nuovo tracciato stradale in previsione, integrando una trasformazione compiuta con azioni di riqualificazione territoriale coordinate e una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero verso l'opera infrastrutturale "appoggiandosi", in via prioritaria, al tessuto urbano già esistente.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto di carattere produttivo di beni e servizi in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- dovrà essere attentamente progettata, previa idonea intesa con la progettazione dell'opera connessa all'autostrada Pedemontana Lombarda, il sistema dedicato di collegamento dei nuovi insediamenti (compreso quello di cui all'AdT 04) con le arterie di interesse sovracomunale, organicamente inseriti nella rete di viabilità comunale. Le caratteristiche geometriche della viabilità e del sistema di connessione dovranno garantire adeguati livelli di scorrevolezza del traffico, senza pregiudicare il livello di servizio della rete viabilistica di interesse sovracomunale, e senza configurarsi come innesto diretto dall'ambito di trasformazione;
- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area, attualmente priva di volumi edilizi, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale



attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini ovest e sud dell'ambito di trasformazione;

- dovrà essere garantita un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	17.674
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp (m <sup>2</sup> )	14.139
rapporto di copertura territoriale (%)	60
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	2.828
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	7.070

### **Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

### **Vocazioni funzionali**

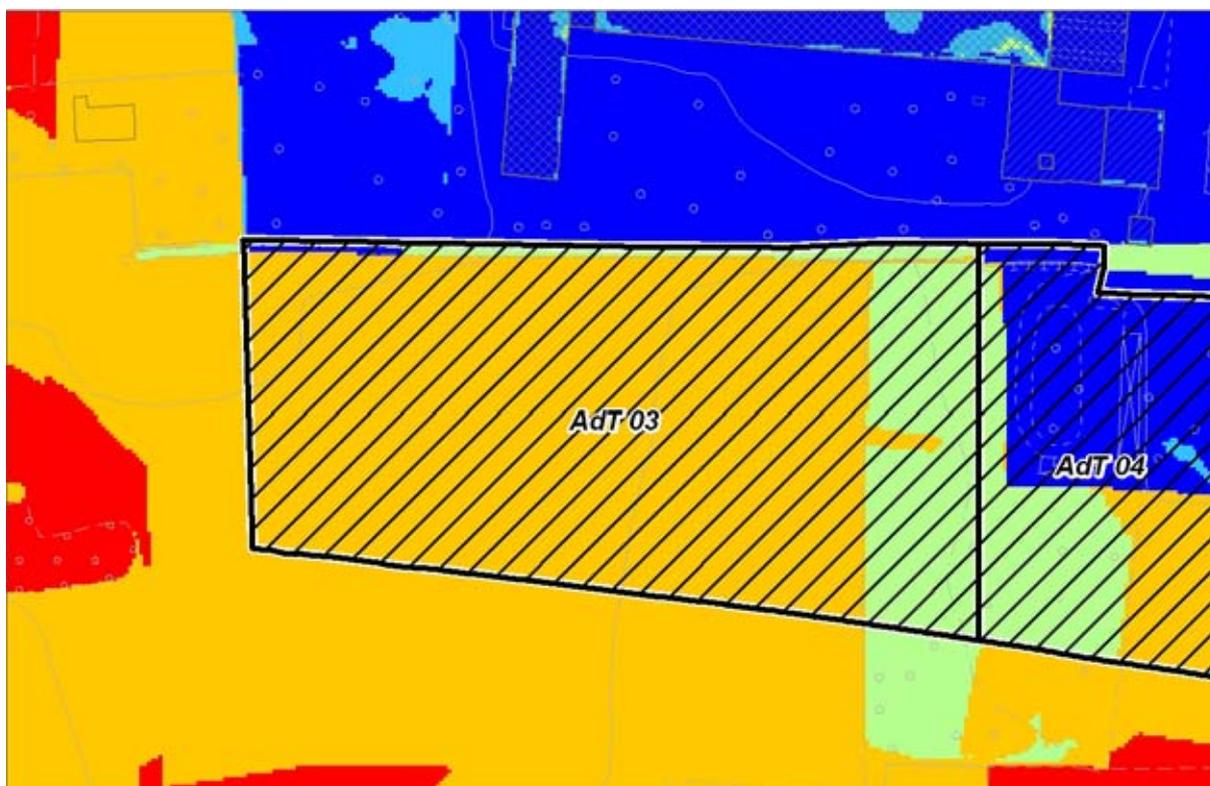
*Destinazione d'uso qualificante:* Produzione di beni

*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 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 04**

**Ubicazione:** via J.F. Kennedy

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

L'ambito di trasformazione è situato a sud-ovest del nucleo urbanizzato di Misinto a ridosso del tracciato di progetto connessi a grandi opere infrastrutturali (autostrada Pedemontana Lombarda) ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive.

L'area, di forma a "L", è attualmente ineditata e sarà caratterizzata, con la realizzazione delle opere di progetto connesse a Pedemontana, da un'ottima accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano a sud del nucleo urbanizzato di Misinto e per restituire un disegno integrato la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole di interesse strategico lungo il margine sud.

Lo stesso margine sud-ovest dovrà confrontarsi con il nuovo tracciato stradale in previsione, integrando una trasformazione compiuta con azioni di riqualificazione territoriale coordinate e una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero verso l'opera infrastrutturale "appoggiandosi", in via prioritaria, al tessuto urbano già esistente.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto di carattere produttivo di beni e servizi in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- dovrà essere attentamente progettata, previa idonea intesa con la progettazione dell'opera connessa all'autostrada Pedemontana Lombarda, il sistema dedicato di collegamento dei nuovi insediamenti (compreso quello di cui all'AdT 04) con le arterie di interesse sovracomunale, organicamente inseriti nella rete di viabilità comunale. Le caratteristiche geometriche della viabilità e del sistema di connessione dovranno garantire adeguati livelli di scorrevolezza del traffico, senza pregiudicare il livello di servizio della rete viabilistica di interesse sovracomunale, e senza configurarsi come innesto diretto dall'ambito di trasformazione,
- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area, attualmente priva di volumi edilizi, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini sud dell'ambito.



- per una corretta continuità ambientale con le aree esterne dovrà essere incrementato anche l'apparato arboreo all'interno dell'area e la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine ovest, in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso;
- dovrà essere garantita un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi.

### **Modalità di attuazione**

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	13.350
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp (m <sup>2</sup> )	10.680
rapporto di copertura territoriale (%)	60
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	2.136
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	5.340

### **Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

### **Vocazioni funzionali**

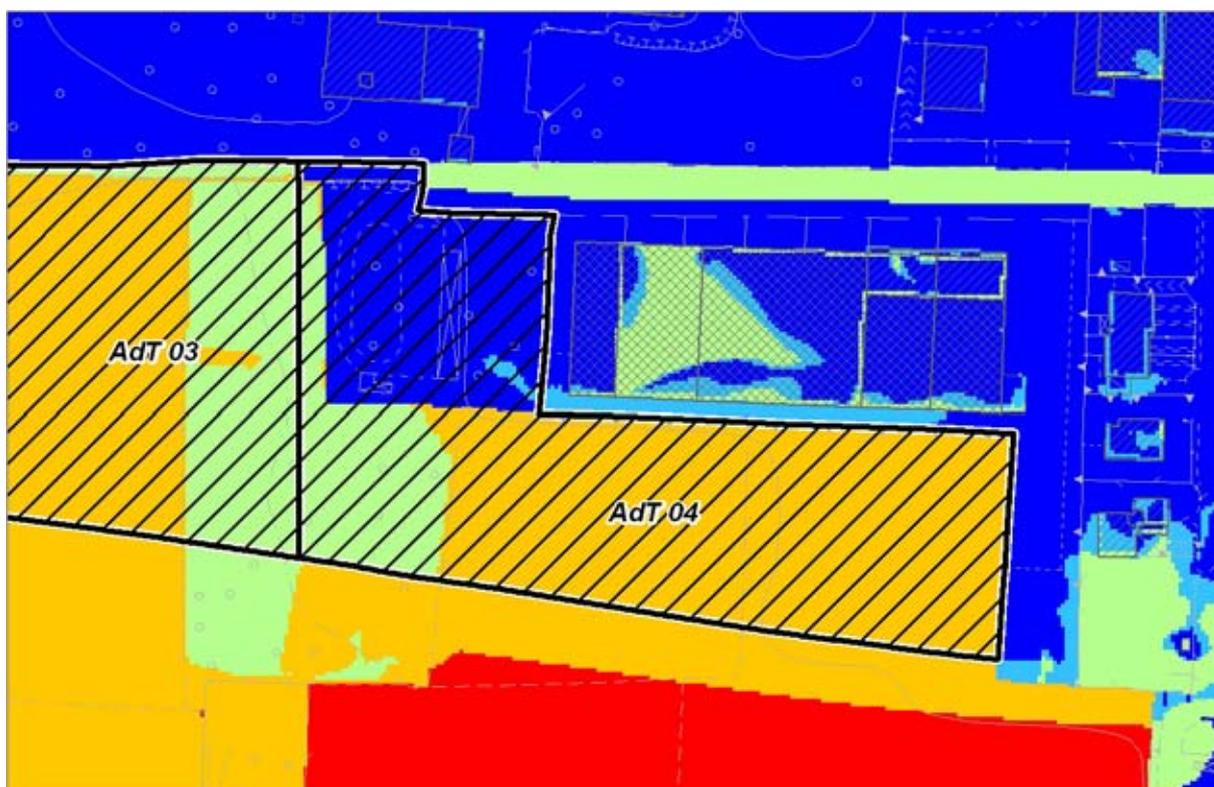
*Destinazione d'uso qualificante:* Produzione di beni

*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 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA



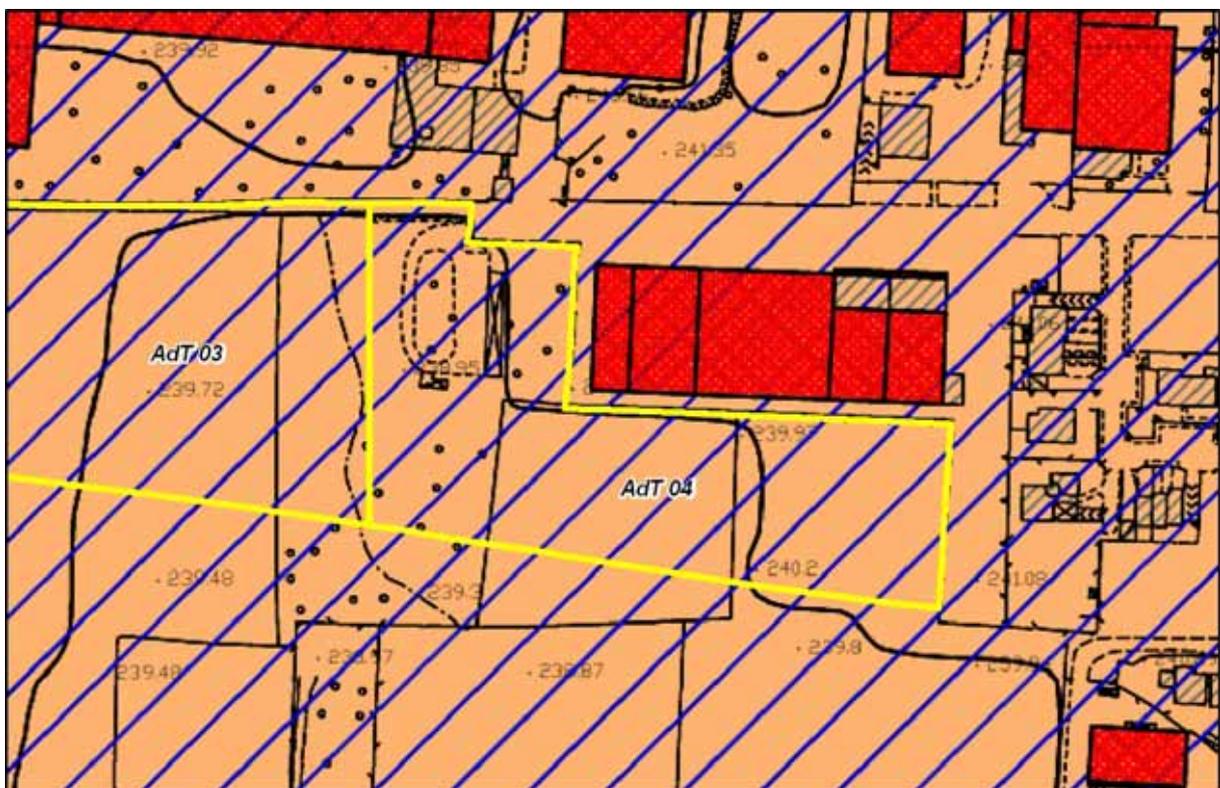
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 05

Ubicazione: via Robasacchi

### *Descrizione territoriale di contesto*

L'ambito di trasformazione è localizzato al margine nord-ovest del nucleo urbano, tra il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, caratterizzato da edificazioni mono-bi familiari, ed il territorio agricolo. L'ambito è attualmente ineditato ed è caratterizzato da una discreta accessibilità: a sud da via Robasacchi, attraverso due "varchi" nel continuum urbanizzato esistente mentre sul lato nord è in corso di realizzazione una nuova strada a servizio di un'area di di completamento contigua all'ambito di trasformazione in oggetto.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale in connessione e a completamento del tessuto urbano consolidato.

La connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, prefigurano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesaggistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano. A tale fine particolare attenzione andrà posta alla implementazione dell'apparato arboreo lungo il confine occidentale del lotto, come azione di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento sul territorio agricolo circostante.

Considerata la prevedibile formazione di un comparto articolato in edifici puntuali di estensione variabile di orientamento preferibilmente est-ovest, 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 essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza.

### *Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale*

Al fine di garantire, mediante una progettazione unitaria, l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve orientare il raggiungimento di una soluzione architettonica coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.

Al fine di mitigare l'impatto con il paesaggio agricolo a ovest dell'area di intervento è prefigurata una fascia arborata a confine, a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale.

L'edificazione dovrà preferenzialmente essere addensata nella porzione centrale dell'ambito di trasformazione, permettendo la formazione di spazi di interesse pubblico a verde e a parcheggio in corrispondenza dei quadranti nord e sud, in modo da favorire l'integrazione con il tessuto urbano esistente.

Gli edifici dovranno prevedere un orientamento coerente con la giacitura del tessuto urbano consolidato esistente, prediligendo una disposizione dei fronti maggiori con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili

### *Modalità di attuazione*

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	12.090
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,37
slp (m <sup>2</sup> )	4.473
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	2.964
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.237

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"





## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 06**

**Ubicazione: via Europa - via per Rovellasca**

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

L'ambito di trasformazione, situato a nord-ovest dell'urbanizzato di Misinto, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area, di forma molto irregolare, si affaccia su due differenti strade pubbliche, senza avere una continuità di fronte sulle stesse, poiché intervallato, in corrispondenza dell'incrocio tra le due vie, da due manufatti civili. L'ambito è attualmente interessato da edifici di carattere produttivo in condizioni di sottoutilizzo e interessati da fenomeni di dismissione ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile
- devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	4.184
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	2.511
slp integrata (m <sup>2</sup> )	3.347
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	1.663
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	2.118
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.255
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.929

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**Vocazioni funzionali**

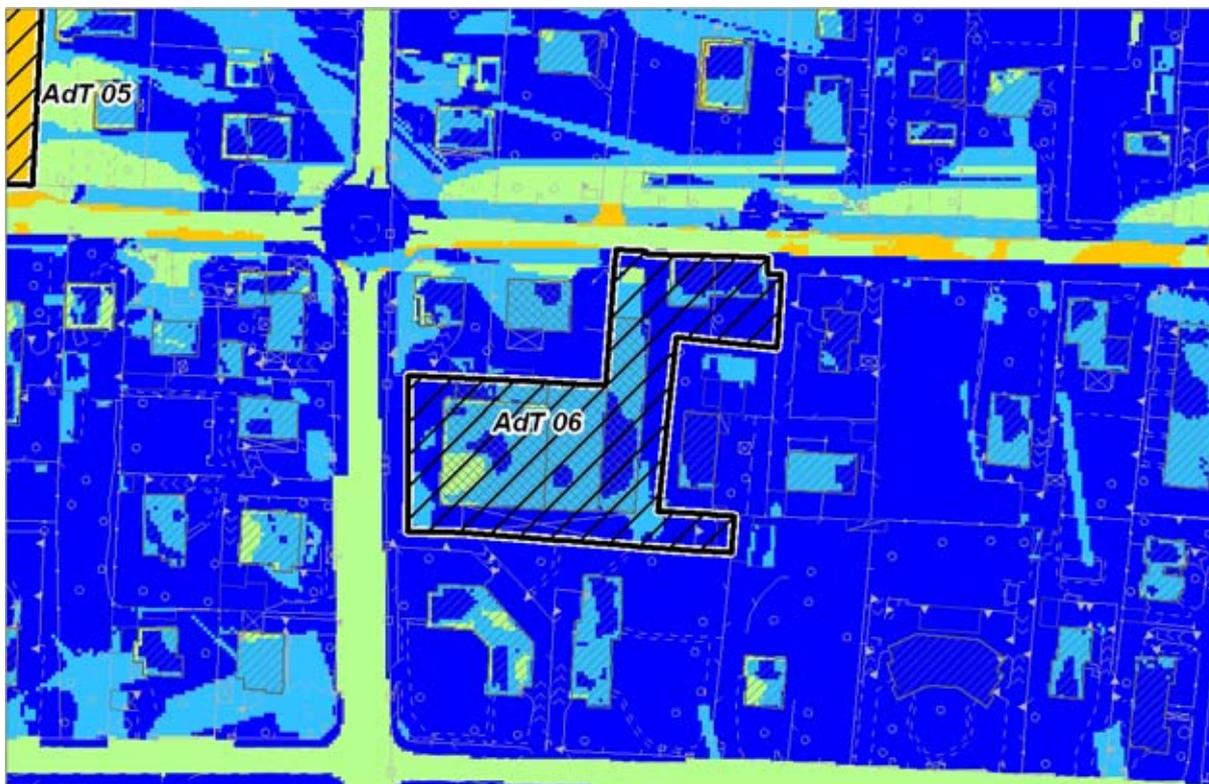
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



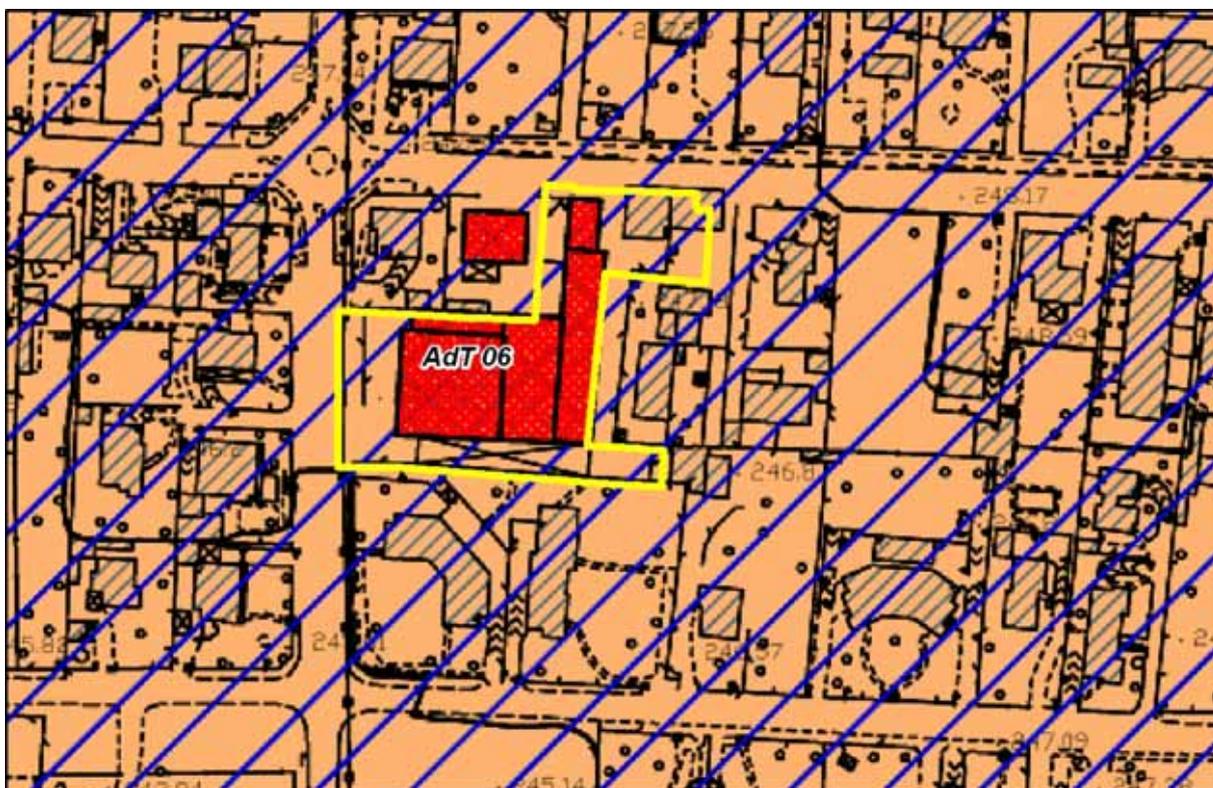
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 07**

**Ubicazione:** via Europa - viale del cimitero

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

L'ambito di trasformazione è localizzato a sud-est del nucleo urbanizzato, in prossimità dell'area industriale di Misinto e del cimitero comunale. A sud-est l'ambito confina con un quartiere residenziale di recente formazione caratterizzato da edilizia mono-bi familiare a bassa densità.

Il progetto è previsto su aree libere; l'accessibilità è sostanzialmente determinata dai tracciati viari già esistenti esterni all'ambito.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di sviluppo per promuovere un potenziamento equilibrato dell'area urbana.

Le finalità del progetto sono orientate alla formazione di un insediamento residenziale in connessione con gli edifici già esistenti in ambiti attigui. La connotazione dell'area, e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano a nord, ponendo particolare cura nel predisporre una "quinta alberata" esterna alla fascia di rispetto cimiteriale e ricucendosi con il tessuto insediativo preesistente a sud dell'ambito di trasformazione.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire, mediante una progettazione unitaria, l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire la qualità architettonica degli interventi edilizi, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, il corretto inserimento nel paesaggio di contesto.

La presenza del cimitero a nord dell'ambito suggerisce un allineamento dei manufatti verso il lato inferiore dell'ambito, in prossimità dei lotti residenziali esistenti.

La soluzione progettuale urbana 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.

Unitamente ad azioni di mitigazione con filari alberati, la particolarità del contesto suggerisce una progettazione dei manufatti con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale e con gli edifici disposti con un orientamento tale da garantirne la migliore esposizione solare possibile.

Nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

Gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	10.186
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,37
slp (m <sup>2</sup> )	3.769
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	2.497
perequazione territoriale: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.884

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**Vocazioni funzionali**

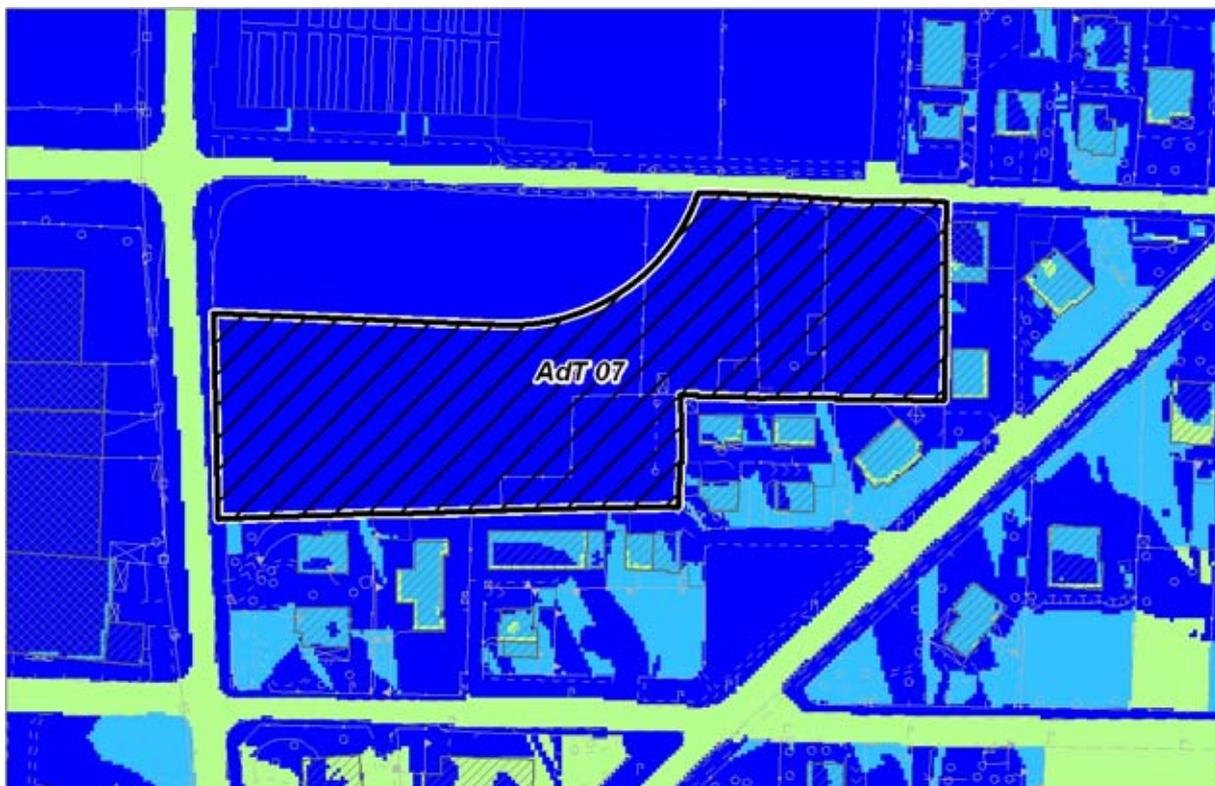
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



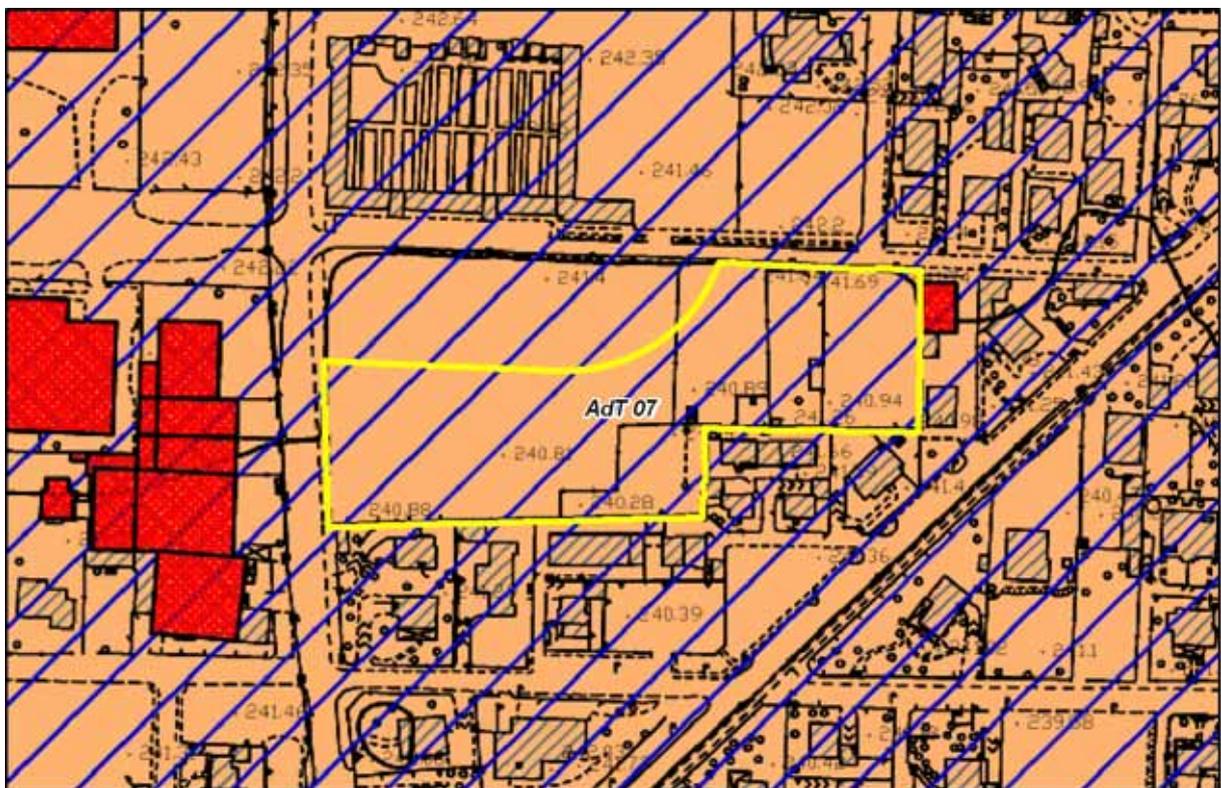
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 08**

**Ubicazione: via Risorgimento**

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

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione piuttosto centrale rispetto al territorio urbanizzato, poco distante dal nucleo storico, inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area, di forma irregolare, si affaccia su via Risorgimento sul lato sud. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	3.889
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	2.333
slp integrata (m <sup>2</sup> )	3.111
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	1.546
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	2.061
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.167
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.722

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotografometrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"





## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 09

Ubicazione: via Risorgimento - via Cavour - via per Rovellasca

### *Descrizione territoriale di contesto*

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione pressoché centrale rispetto al territorio urbanizzato, ai margini del nucleo storico, adiacente ad un parco storico di rilevante interesse ambientale. L'area, di forma rettangolare, si affaccia sulla S.P. 152 a nord e via Cavour lungo il lato est che garantiscono buona accessibilità. L'ambito è attualmente in edificato ed è oggetto, nella pianificazione urbanistica vigente, di previsione di infrastrutture di interesse pubblico.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie inscindibilmente legate al perfezionamento della compensazione territoriale finalizzata all'implementazione delle aree verdi fruibili. In particolare l'ambito di trasformazione è individuato come area di ricaduta dei diritti edificatori attribuiti dal PGT a compensazione dell'asservimento all'uso pubblico delle aree del Parco storico di Villa Lanzani.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

### *Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale*

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- gli spazi di interesse pubblico devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

### *Modalità di attuazione*

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	2.100
indice edificabilità territoriale (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,75
slp (m <sup>2</sup> )	1.575
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	8
dotazione servizi indotta intervento (m <sup>2</sup> )	1.044
compensazione territoriale: dotazione (m <sup>2</sup> )	19.397



### ***Criteria di perequazione e compensazione***

L'intervento è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento della dotazione di aree verdi fruibili in ambiente urbano ed è subordinato alla costituzione di servitù pubblica sulle aree di compensazione territoriale, nei modi e nei termini disciplinati dalla Norme di Governo del Territorio.

### ***Vocazioni funzionali***

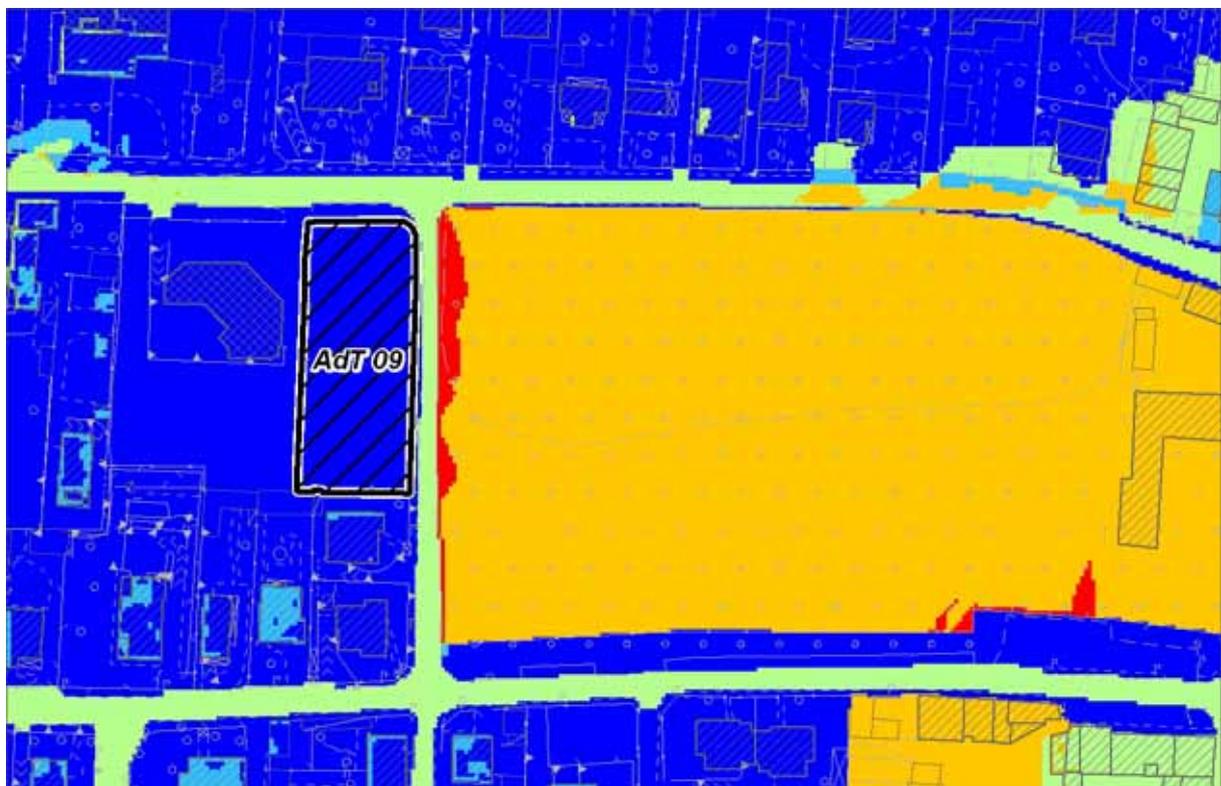
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 10**

**Ubicazione: via G.Verdi - via Misentasca**

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

L'ambito di trasformazione è localizzato a nord di Misinto, poco distante dal nucleo storico, al confine con il comune di Lazzate. L'ambito, di forma rettangolare, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area si affaccia su via G. Verdi sul lato sud e su via Misentasca, già del comune di Lazzate, a nord. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivi e sottoutilizzati ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile; nella progettazione urbana ed edilizia devono, comunque, essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- l'opportunità della riqualificazione suggerisce la possibile realizzazione di un corridoio verde ad accessibilità esclusivamente ciclo pedonale che possa spezzare la continuità dell'isolato e possa consentire l'implementazione e l'integrazione della rete della mobilità "dolce";
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	4.103
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	2.462
slp integrata (m <sup>2</sup> )	3.283
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	1.631
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	2.175
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.231
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.872

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



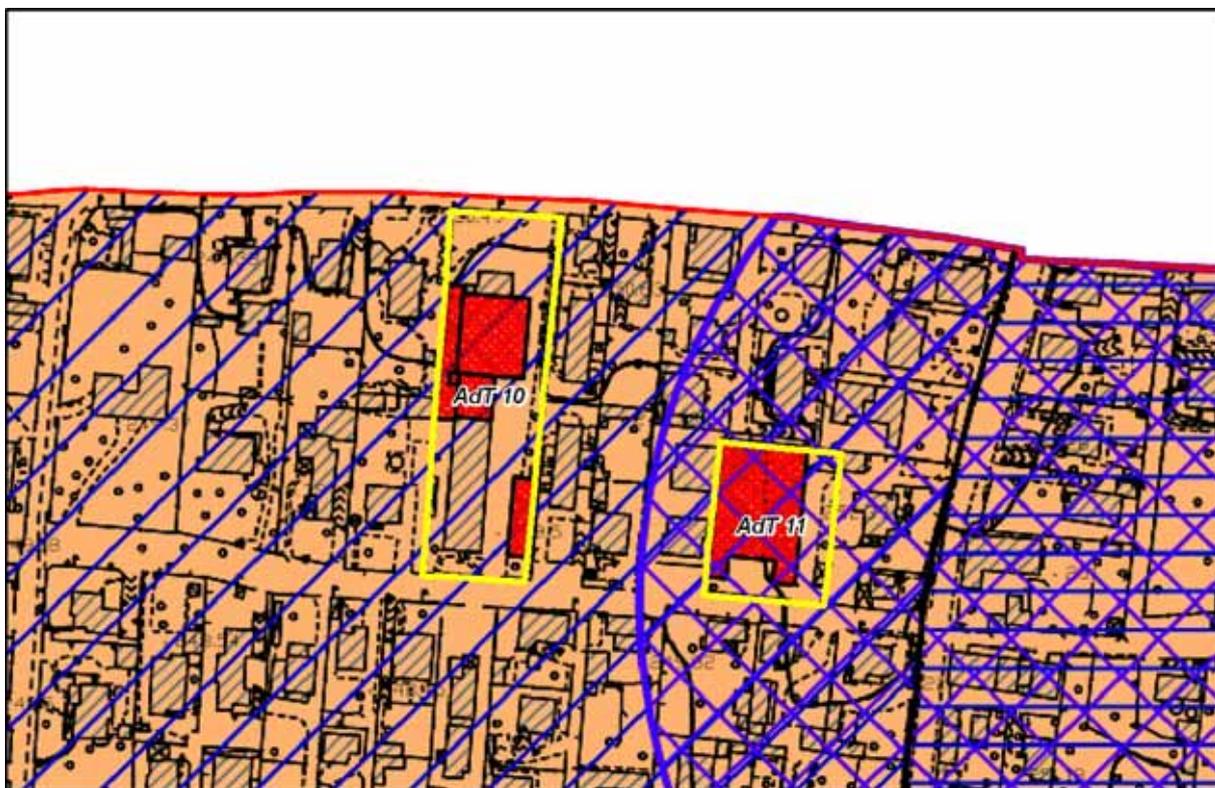
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 11**

**Ubicazione:** via G.Verdi

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

L'ambito di trasformazione è localizzato a nord di Misinto, poco distante dal nucleo storico, vicino al confine con il comune di Lazzate. L'ambito, di forma rettangolare e di modeste dimensioni, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area si affaccia su via G. Verdi sul lato sud. L'ambito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile;
- deve essere perseguita l'implementazione e l'integrazione della rete della mobilità "dolce", contribuendo alla "deframmentazione" del blocco edilizio esistente con la realizzazione di percorso ciclopedonale;
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato;
- nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	1.958
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	1.175
slp integrata (m <sup>2</sup> )	1.567
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	778
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	1.038
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	588
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.371

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**Vocazioni funzionali**

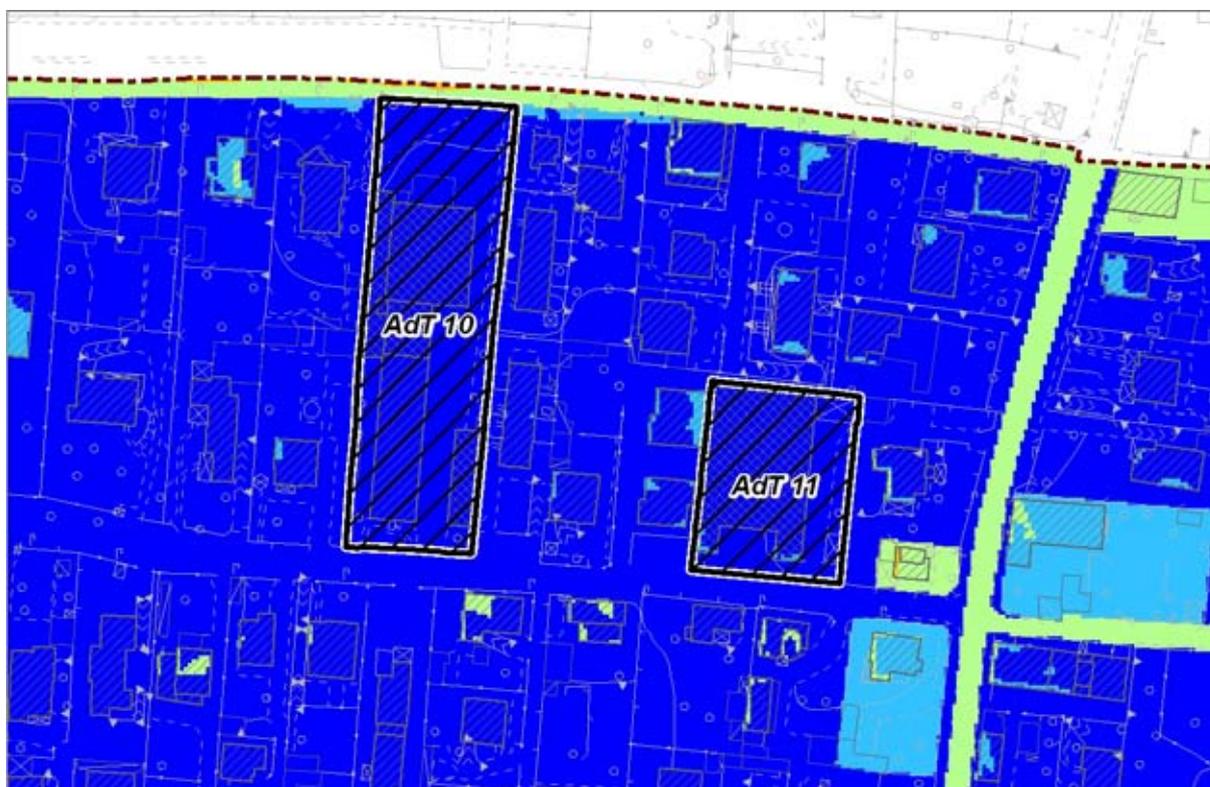
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



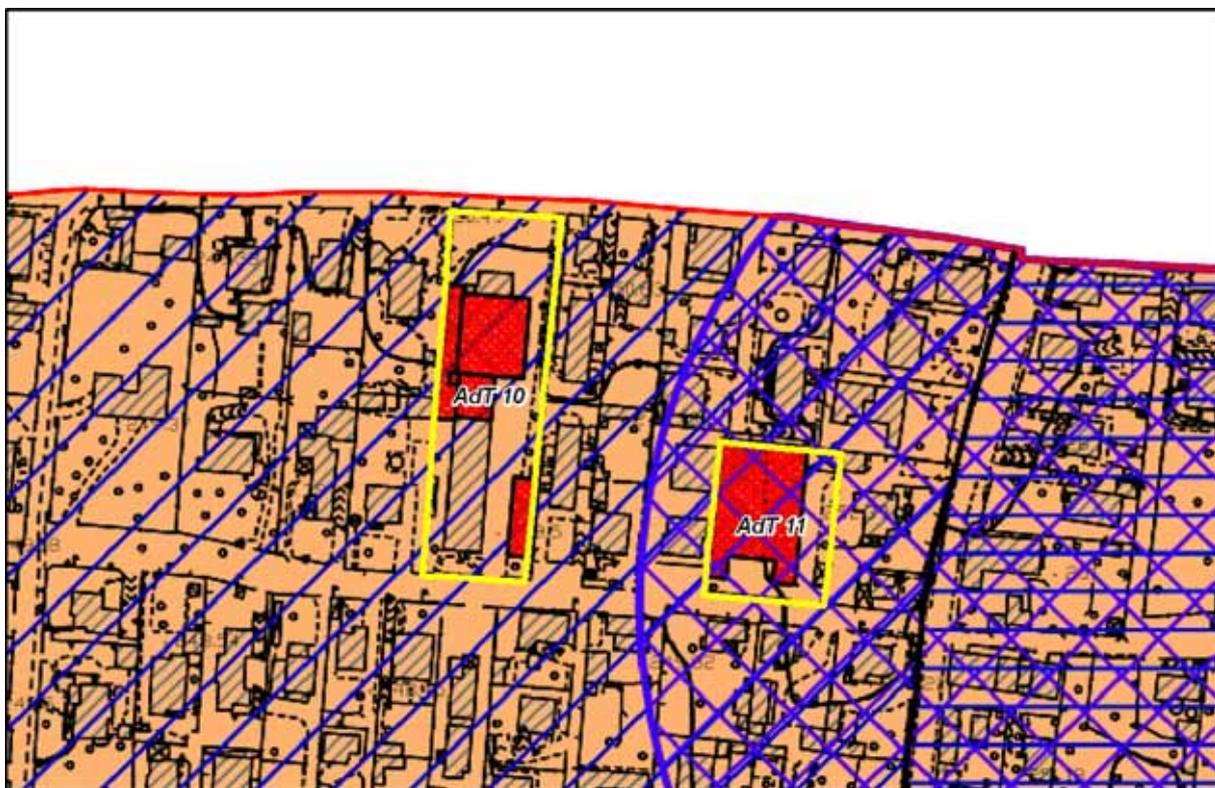
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 12

Ubicazione: via San Siro

### *Descrizione territoriale di contesto*

L'ambito di trasformazione è localizzato in posizione centrale rispetto al territorio comunale di Misinto, a sud del nucleo storico. L'ambito, di forma rettangolare, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area non si affaccia direttamente su via San Siro sul lato occidentale ma l'accesso all'area è garantito da una servitù di passo da un lotto adiacente con accesso diretto su strada. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### *Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale*

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile;
- deve essere perseguita l'implementazione e l'integrazione della rete della mobilità "dolce", è pertanto auspicabile la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che possa garantire un collegamento agevole tra via San Siro e la strada a fondo cieco perpendicolare a via delle Brughiere.;
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato;
- nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

### *Modalità di attuazione*

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	5.835
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	3.501
slp integrata (m <sup>2</sup> )	4.668
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	2.319
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	3.093
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.751
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	4.085

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**Vocazioni funzionali**

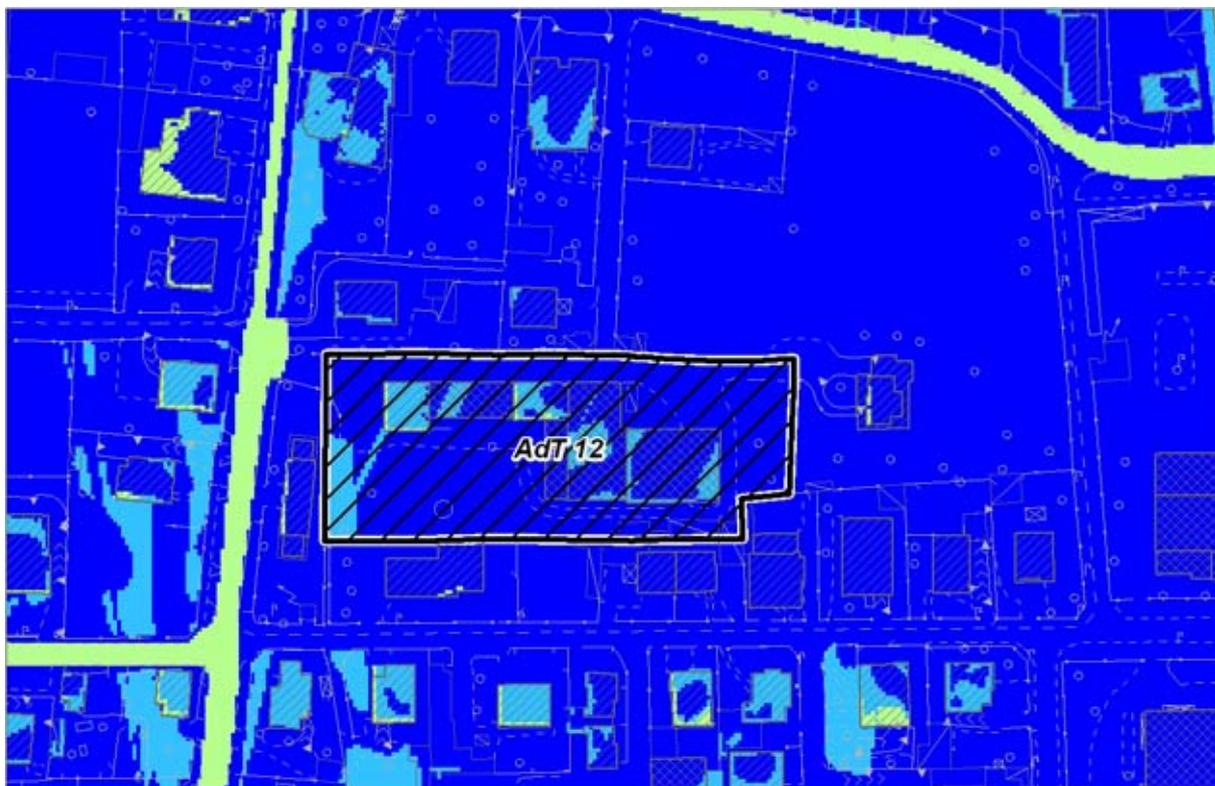
*Destinazione d'uso qualificante:* Residenza

*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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



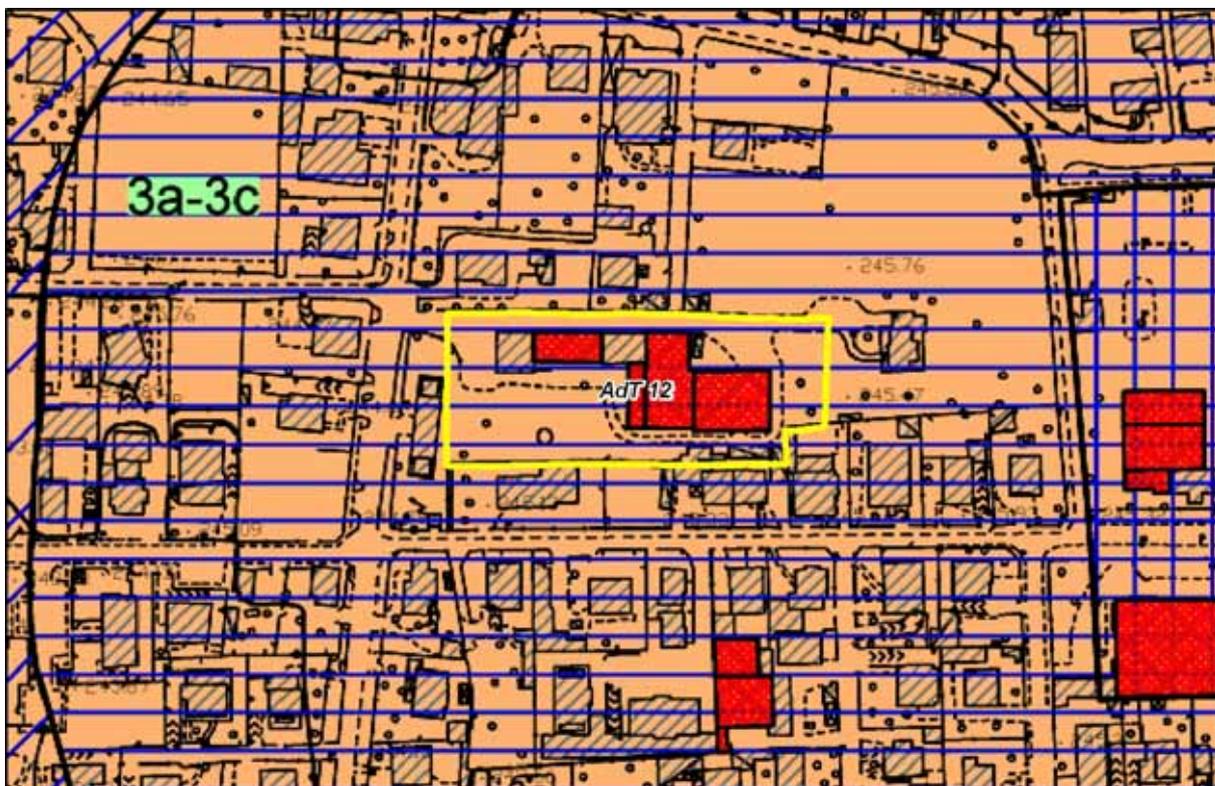
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 13**

**Ubicazione: via San Francesco - via della Pusterla**

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

L'ambito di trasformazione, situato a sud-est dell'urbanizzato di Misinto, tra l'area residenziale ed il settore artigianale-produttivo, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere misto, dove all'interno dello stesso isolato convivono oggi insediamenti produttivi sul lato nord ed edifici residenziali a bassa densificazione sul lato sud. L'area, di forma rettangolare, si affaccia su due differenti strade pubbliche: via San Francesco, sulla quale prospettano esclusivamente attività produttive, e via della Pusterla, che forma con altre strade (Via San Domenico Savio, Via Zocco del Prete, Via Europa) il sistema tangenziale al nucleo urbanizzato di Misinto. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è caratterizzato da una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- al fine di mitigare l'impatto derivante dal tessuto produttivo presente a nord dell'area di intervento è prefigurata una fascia arborata a confine, a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale;
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato, in tale posizione deve essere prevista anche idonea area a verde per isolare il più possibile l'area dalla "tangenziale urbana";
- nella progettazione urbana ed edilizia devono essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.



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

superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	4.257
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	2.554
slp integrata (m <sup>2</sup> )	3.406
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	1.692
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	2.256
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	1.277
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.980

**Criteria di perequazione e compensazione**

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

**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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 14**

**Ubicazione: via Marco Lissoni - via per Birago**

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

L'ambito di trasformazione è localizzato a nord-est del nucleo urbanizzato di Misinto, poco distante dal nucleo storico e dal confine con il comune di Lazzate. L'ambito, di forma rettangolare, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale a bassa densificazione. L'area si affaccia su via per Birago sul lato sud e su via Marco Lissoni a nord. Il sito è attualmente interessato da edifici di carattere prevalentemente produttivo e sottoutilizzati ed è già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità.

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

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e alla riqualificazione del tessuto edilizio coerentemente con il contesto, con azioni di rigenerazione urbana e riuso funzionale migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico, risolvendo condizioni di possibile degrado e di incompatibilità funzionale determinate dalla presenza del complesso produttivo.

### ***Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale***

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono che la soluzione progettuale preveda che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici residenziali posti nei lotti contermini, prediligendo una disposizione del fronte maggiore con geometria tale da garantire la migliore esposizione solare possibile; nella progettazione urbana ed edilizia devono, comunque, essere predisposte le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili;
- l'opportunità della riqualificazione suggerisce la possibile realizzazione di un corridoio verde ad accessibilità esclusivamente ciclo pedonale che possa spezzare la continuità dell'isolato e possa consentire l'implementazione e l'integrazione della rete della mobilità "dolce";
- gli spazi di interesse pubblico da destinare a parcheggi devono essere preferenzialmente localizzati in prossimità del sistema viario esistente, in modo da perfezionare la relazione con il tessuto urbano consolidato.

### ***Modalità di attuazione***

Il Documento di Piano si attua ordinariamente mediante Piano Attuativo.

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



superficie territoriale (m <sup>2</sup> )	2.889
indice edificabilità territoriale ordinario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,60
indice edificabilità territoriale integrato (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,80
slp ordinaria (m <sup>2</sup> )	1.733
slp integrata (m <sup>2</sup> )	2.311
rapporto di copertura territoriale (%)	30
rapporto di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento ordinario (m <sup>2</sup> )	1.148
dotazione servizi indotta intervento integrato (m <sup>2</sup> )	1.531
perequazione territoriale ordinaria: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	867
perequazione territoriale integrata: dotazione per concretizzazione delle aree obiettivo (m <sup>2</sup> )	2.022

### ***Criteria di perequazione e compensazione***

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

### ***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
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
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
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
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



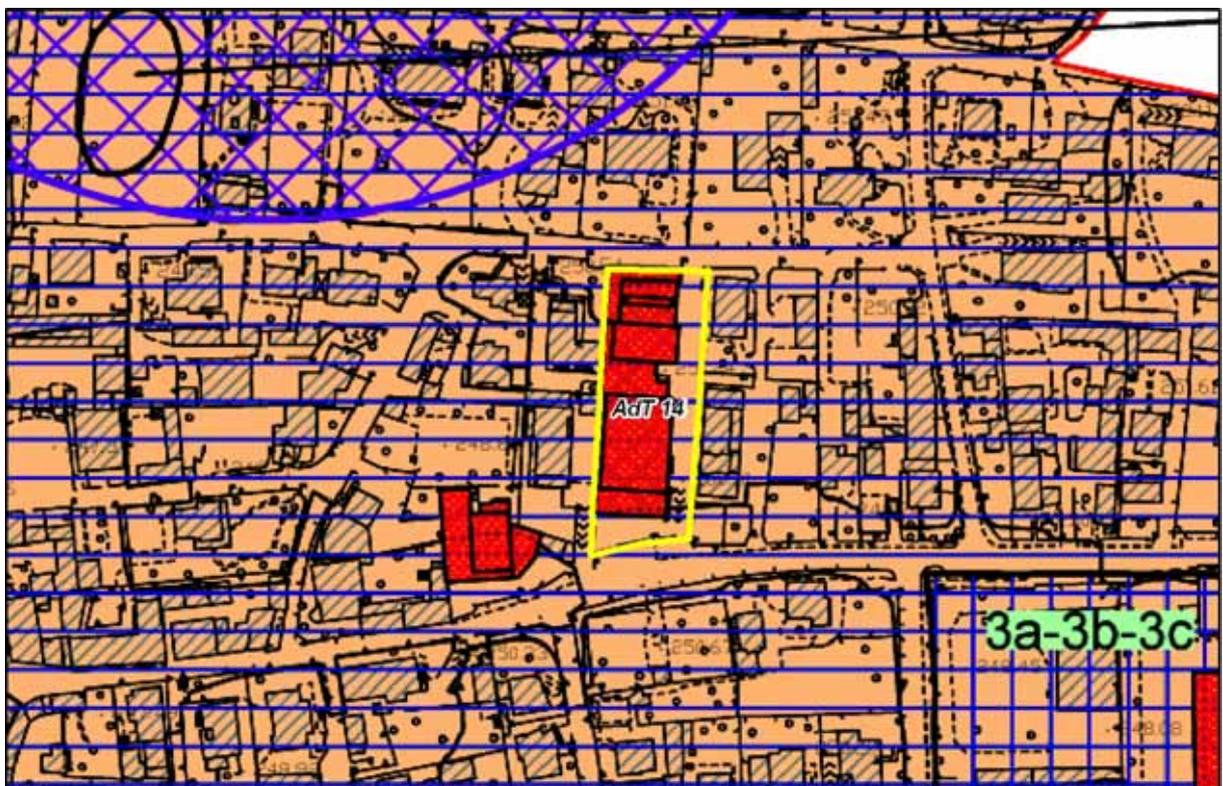
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Scenario progettuale: indicazioni meta-progettuali

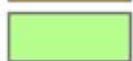


Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Classi di fattibilità geologica"



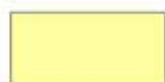
## AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LEGENDE

### Classi di sensibilità paesaggistica

	Molto alta
	Alta
	Media
	Bassa
	Molto bassa

### Classi di fattibilità geologica

#### Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

	La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.
--	--

#### Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

	La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.
---	--

#### Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

	L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
---	---

	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1° livello fase pianificatoria	2° livello fase pianificatoria	3° livello fase progettuale
<b>Zona sismica 4</b>	obbligatorio	Nelle zone <b>PSL Z3</b> e <b>Z4</b> solo per edifici strategici e rilevanti ( <i>elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle aree indagate con il 2° livello quando <b>Fa</b> calcolato &gt; del valore soglia comunale</li> <li>- Nelle zone <b>PSL Z1, Z2</b> e <b>Z5</b> per edifici strategici e rilevanti</li> </ul>

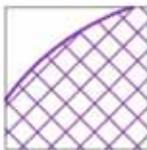


	Sigla	SCENARIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	EFFETTI	CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA
	<b>Z2</b>	Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazioni	H2 - livello di approfondimento 3°
	<b>Z4a</b>	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche	H2 - livello di approfondimento 2°
	<b>Z4d</b>	Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale		

#### ULTERIORI VINCOLI E LIMITAZIONI



Aree di salvaguardia: zona di tutela assoluta (raggio 10 metri)  
D.lgs. 258/00 art.5 comma 4  
D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003  
D.lgs. 152/06 - art. 94



Aree di salvaguardia: zona di rispetto (raggio 200 metri) "criterio geometrico"  
D.lgs. 258/00 art.5 comma 5,6,7  
D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003  
D.lgs. 152/06 - art. 94



Aree industriali per trasformazioni d'uso  
Verifica secondo D.L. 3/04/06 n. 152 Titolo V - parte Quarta - Siti contaminati.  
Valori di riferimento: TAB 1 - colonne A e B - Allegato 5 del Titolo V

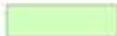
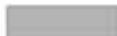


Aree di stoccaggio di materiali inerti da sottoporre a caratterizzazione come da D.Lgs n.152/06



## Scenario progettuale

### INDICAZIONI META-PROGETTUALI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  Perimetro ambiti di trasformazione
-  Dotazione di servizi (aree verdi e parcheggi)
-  Viabilità pubblica
-  Superficie fondiaria
-  Sagome ipotetiche degli edifici
-  Accessi carrabili da viabilità pubblica
-  Parcheggi pubblici
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Alberature

### Rete delle piste ciclabili esistenti

Classificazione in ordine decrescente in base alla sicurezza per l'utenza ciclistica (DM 557/99)

-  Pista ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia
-  Pista ciclabile su corsia riservata a doppio senso di marcia
-  Percorso promiscuo pedonale e ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia
-  Percorso promiscuo pedonale e ciclabile su corsia riservata a doppio senso di marcia
-  Attraversamento ciclabile

### Rete delle piste ciclabili in progetto

Classificazione in ordine decrescente in base alla sicurezza per l'utenza ciclistica (DM 557/99)

-  Pista ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia (progetto Greenway - Pedemontana)
-  Percorso promiscuo pedonale e ciclabile in sede propria a doppio senso di marcia
-  Percorso promiscuo pedonale e ciclabile su corsia riservata a doppio senso di marcia
-  Attraversamento ciclabile

-  Aree per servizi
-  Aree interessate dal progetto Pedemontana (opere connesse)
-  Viabilità locale di progetto
-  Interventi di interesse locale di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni