

Ambito di trasformazione Rr 01

UBICAZIONE: VIA LECCO – VIA GRAMSCI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, collocato nel quadrante centrale del tessuto urbano consolidato di Agrate, è attualmente occupato da edifici produttivi e artigianali inseriti in un contesto a carattere prevalentemente residenziale, ed è caratterizzato da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di rigenerazione urbana per orientare uno sviluppo urbano sostenibile e inclusivo mediante interventi di riuso, rifunionalizzazione e riqualificazione attraverso i quali migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano coerenza e identità territoriale e paesaggistica.

Le finalità del progetto sono orientate al miglioramento della qualità e dell'efficienza degli insediamenti, alla riqualificazione funzionale e alla riorganizzazione e valorizzazione del tessuto urbano esistente, coerentemente con l'impianto urbanistico di contesto, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, proponendo un'adeguata polifunzionalità degli insediamenti e la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- l'orientamento dell'edificio deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità primaria;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione est dell'ambito, con funzione di filtro con la viabilità principale;
- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva.

- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica almeno in Classe A2;
 - ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
 - ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;
 - considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della città esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

L'ambito è inserito in un contesto interessato da un altro progetto strategico di trasformazione (ambito di trasformazione Rr 02): i due interventi dovranno essere coordinati in modo tale da restituire un nuovo assetto urbano integrato e coerente. Tale coordinamento progettuale deve essere particolarmente attento nella definizione dei servizi di interesse collettivo e degli spazi pubblici in genere, al fine di ricomporre e riconnettere il tessuto urbano e conferire identità e vivibilità ai luoghi.

L'orientamento degli edifici di nuova realizzazione dovrà mantenere una giacitura e un allineamento coerenti con gli edifici già esistenti lungo via Lecco.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	6.269
indice edificabilità (mq/mq)	0,500
superficie lorda di pavimento (mq)	3.135
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	13,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	2.508
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	1.567
perequazione sociale: contributo per acquisizione di area per edilizia sociale (mq)	627
incentivo sociale: slp aggiuntiva (mq)	313

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di trasformazione sono previste misure di perequazione territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità territoriale.

L'ambito di trasformazione deve perseguire azioni di perequazione sociale mediante il reperimento di aree per la realizzazione di interventi di housing sociale.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione può prevedere misure di incentivazione sociale; in particolare, al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, è prevista la possibilità di utilizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:
residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:
esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso non compatibili:

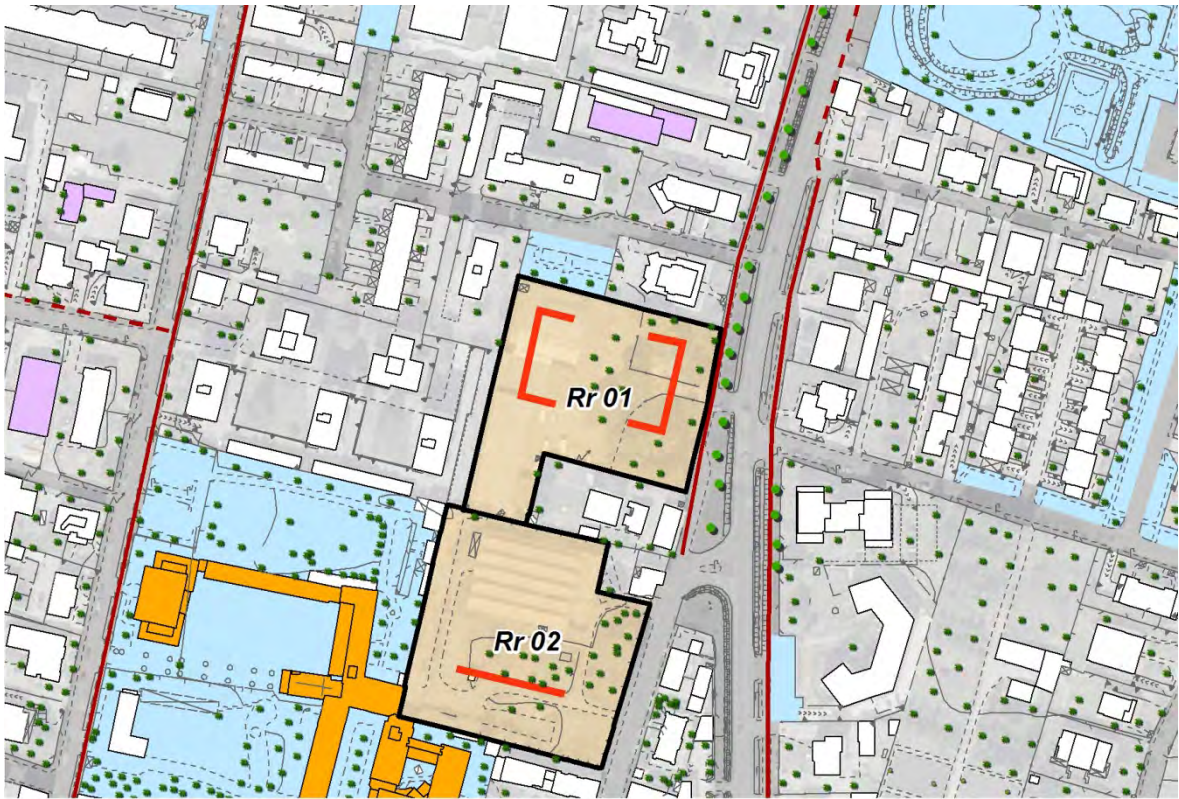
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
G 5	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
J 1	ATTIVITÀ EDITORIALI
J 2	ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE
J 3	ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO



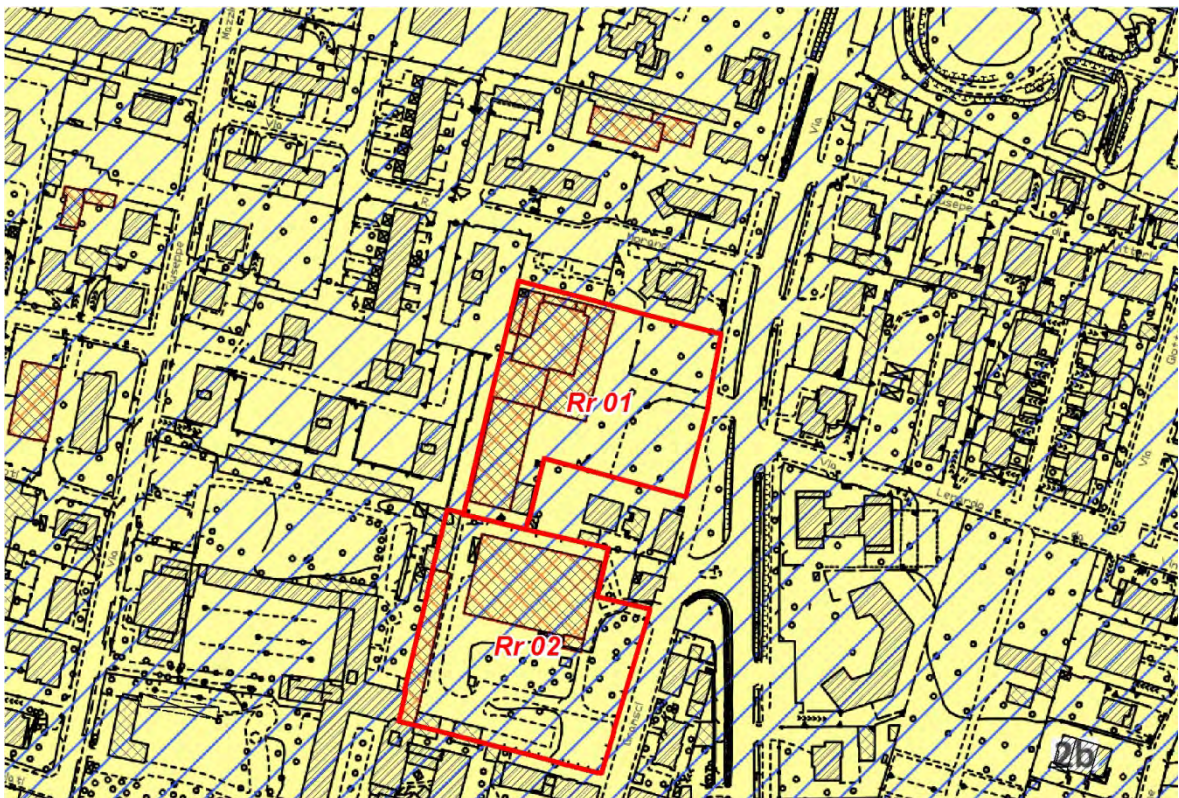
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano"