

Ambito di trasformazione Tp 03

UBICAZIONE: VIA TALETE – VIA ESCULAPIO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, collocato ad ovest del territorio comunale di Agrate Brianza, in prossimità del confine con il comune di Brugherio, è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo. L'area attualmente libera, è pressoché interamente delimitata da edifici e infrastrutture esistenti ed è caratterizzata da attività agricola marginale, con presenza di spazi incolti e vegetazione spontanea di scarsa qualità, in progressiva situazione di degrado e sottoutilizzo. Ad est dell'ambito è presente un elemento del reticolo idrico minore consortile.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto edilizio coerentemente con l'impianto urbanistico circostante, mediante una trasformazione sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, mutuando le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale esistente a nord (Cascina Offelera).

Il progetto deve promuovere una soluzione urbana compiuta, mediante anche una appropriata definizione delle aree verdi che tengano in debito conto la riqualificazione ambientale delle pertinenze dell'elemento del reticolo idrico presente nella porzione ad est dell'area.

Dovranno essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità e ad assicurare l'efficienza, l'affidabilità e la sicurezza delle relazioni con la rete della viabilità.

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, in termini di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, le strutture edilizie e gli spazi di pertinenza, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura;
- 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;
- al fine di perseguire l'obiettivo di efficienza degli insediamenti devono essere applicati accorgimenti progettuali, tecnologie e sistemi finalizzati alla riduzione dei

fabbisogni energetici e dei fattori inquinanti, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente;

- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.

La dotazione di aree di interesse pubblico dovrà essere prevista preferenzialmente ad ovest dell'ambito in modo da realizzare spazi prevalentemente a verde in corrispondenza dell'elemento del reticolo idrico superficiale: in ogni caso dovranno essere osservate le norme di cui al Regolamento di Polizia idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi.

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)	10.642
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	6.385
indice edificabilità (mq/mq)	0,700
slp (mq)	7.449
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.490
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	3.725

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 l'attivazione di misure per favorire la ricaduta occupazionale locale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

produttiva (attività manifatturiere – artigianato)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese

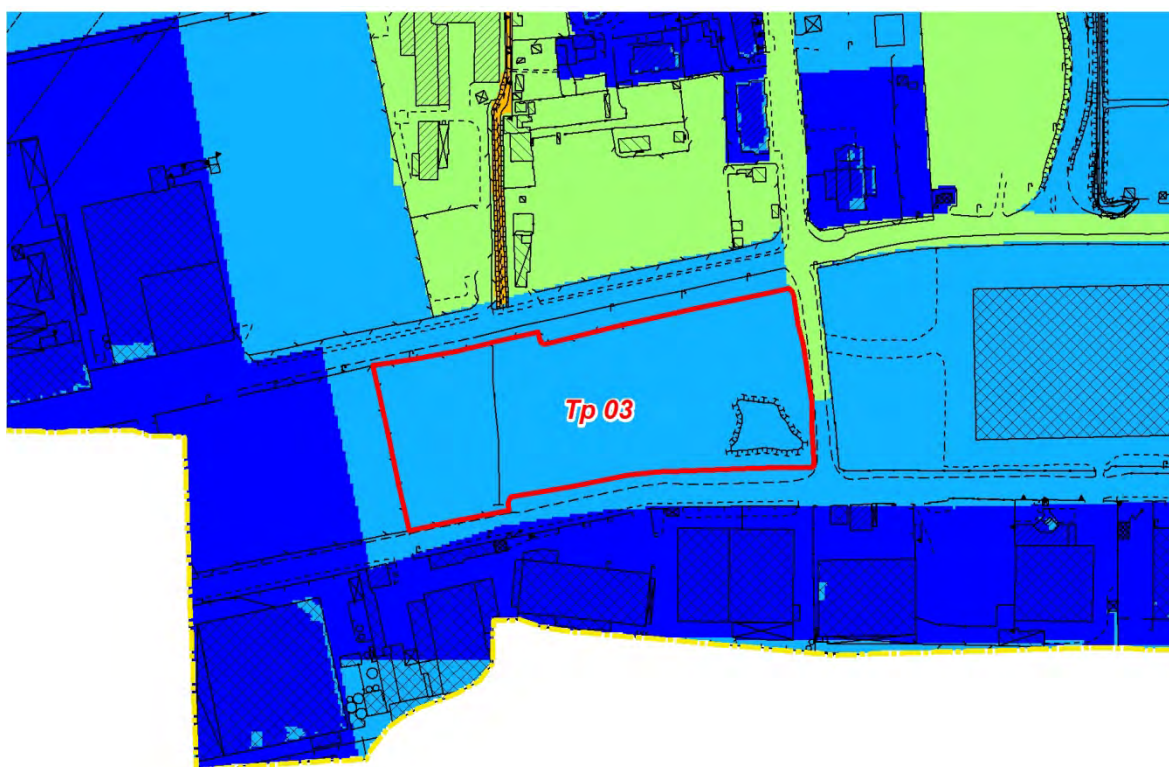
Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C2	ATTIVITÀ DEI MATTATOI
C11	FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO

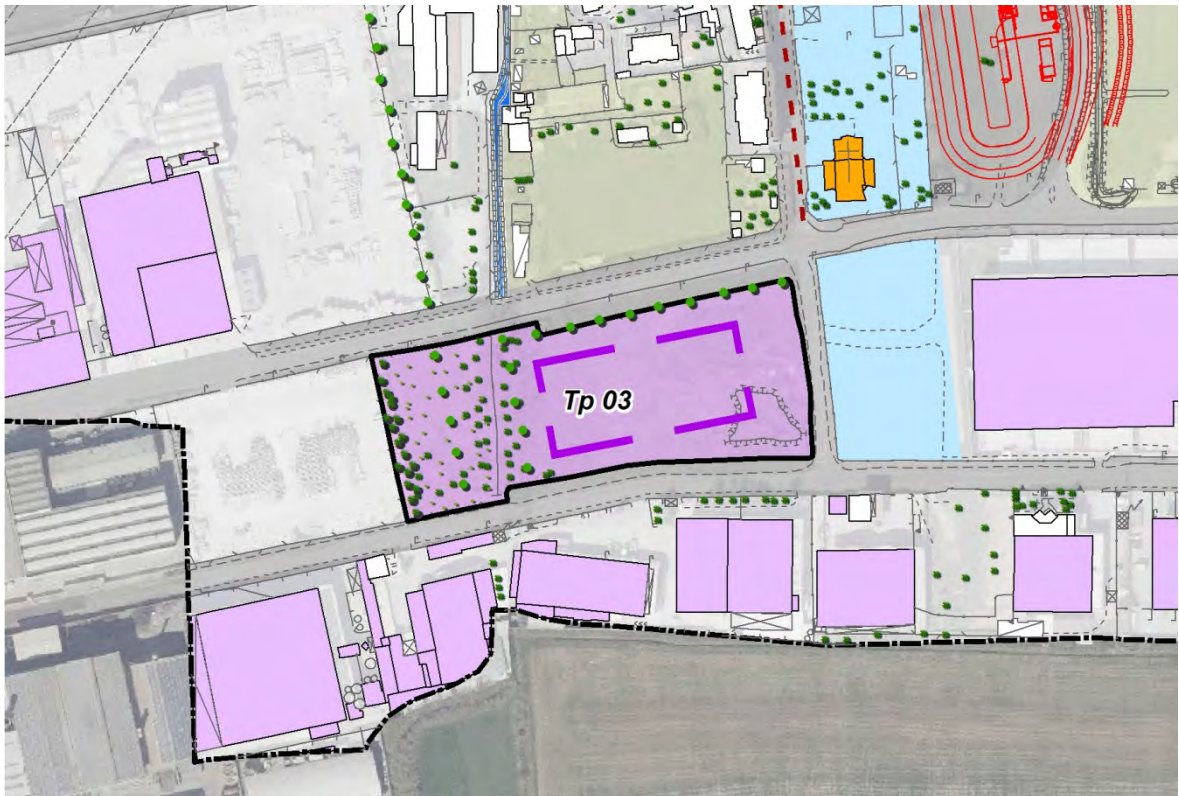
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
V	RESIDENZA



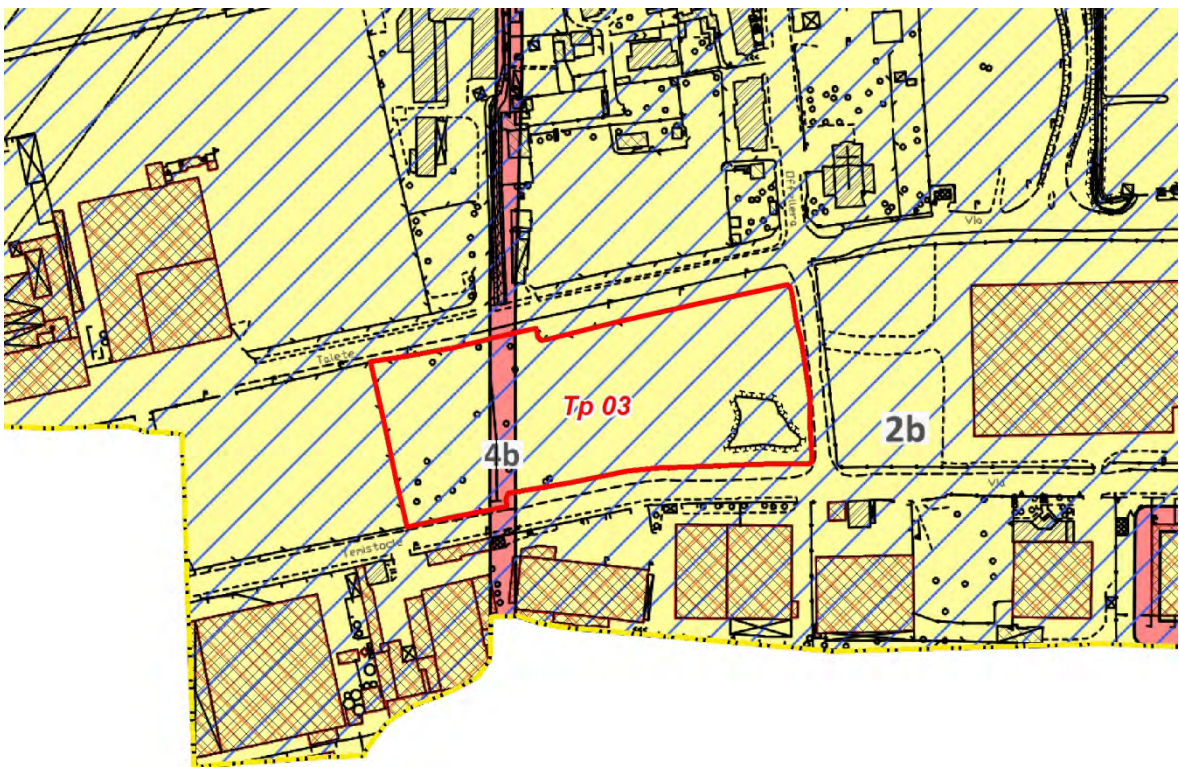
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



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"