

Ambito di trasformazione Tp 05

UBICAZIONE: VIALE DELLE INDUSTRIE PRESSO VIA TALETE

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del territorio comunale di Agrate Brianza, a ridosso della SP 121 e in prossimità del canale Villoresi, in aree attualmente libere, caratterizzate da agricoltura periurbana, con presenza di spazi incolti e vegetazione spontanea di scarsa qualità, in progressiva situazione di sottoutilizzo e di degrado paesaggistico.

L'ambito si contraddistingue per una elevata accessibilità al sistema viabilistico di grande comunicazione e principale.

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.

La finalità del progetto deve essere orientata ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione del margine urbano verso gli spazi aperti, prevedendo misure di compensazione capaci di mitigare l'impatto del nuovo insediamento verso il territorio aperto a est e a sud.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, realizzando un intervento che attraverso opportune sinergie di scala, minimizzi gli impatti ambientali, utilizzi le migliori tecnologie per contenere le emissioni dei cicli produttivi, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per un corretto trattamento e smaltimento dei reflui e per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia indirizzato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia.

Il correlato sviluppo della rete di mobilità sovra locale che interessa l'intero quadrante sud del territorio comunale e che determinerà ulteriori livelli di accessibilità all'area, dovrà essere supportato da una integrazione progettuale dell'ambito di trasformazione che dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità e della rete ciclopedonale, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità primaria. 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 interessata concorrendo positivamente alla funzionalità della viabilità sovralocale, in particolare del sistema della SP.13 e della SP.121 secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, la progettazione 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, 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:

- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area e 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 del lotto, in particolare a sud e a ovest a separazione degli spazi aperti;

- la dimensione dell'ambito e la particolarità del luogo, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi, dando preferenza all'impiego del verde alberato al fine di schermare l'edificato rispetto all'esterno, rimarcando i limiti dell'insediamento;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio dovrà prevedere la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni;
- 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.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, deve essere indirizzato a proporre un modello innovativo di area produttiva, il cui obiettivo strategico è ridurre al minimo l'impatto ambientale ed il consumo di risorse, in cui tendere ad una gestione unitaria dei processi, in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, unitamente al miglioramento della competitività del sistema produttivo.

Modalità di attuazione

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

Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale, di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, l'iniziativa di trasformazione deve prevedere il concorso alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità del sistema della mobilità e a garantire appropriati livelli di servizio della viabilità, anche mediante compartecipazione finanziaria per la realizzazione degli interventi di adeguamento o potenziamento della viabilità, secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT.

Per gli Interventi di potenziamento/riqualificazione che interessano la viabilità sovra locale, i soggetti attuatori dell'ambito di trasformazione dovranno attivare le opportune intese con gli Enti competenti proprietari o gestori delle strade, per implementare azioni condivise finalizzate al miglioramento della funzionalità della viabilità.

In ogni caso, l'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato alla:

- 1) definizione, nel quadro di una programmazione concertata di livello sovracomunale con regione Lombardia e provincia di Monza e della Brianza o di eventuale tavolo tecnico promosso dal comune con i medesimi soggetti istituzionali, del complesso delle misure e opere di riqualificazione e potenziamento del sistema degli itinerari SP 13/13 dir – SP 121 da commisurare

anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di governo del territorio;

- 2) quantificazione dei costi di realizzazione di tale complesso di misure e opere e contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota configurabile in capo al soggetto attuatore dell'ambito di trasformazione; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fideiussori da riportare nella convenzione del piano attuativo dell'ambito di trasformazione.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	29.019
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	17.411
indice edificabilità (mq/mq)	0,700
slp (mq)	20.313
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	4.063
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	10.157

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, da individuarsi prioritariamente nell'area obiettivo 13 al fine di concretizzare la realizzazione di una fascia verde tampone a separazione dall'area di riqualificazione ambientale attorno alla vasca volano.

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:

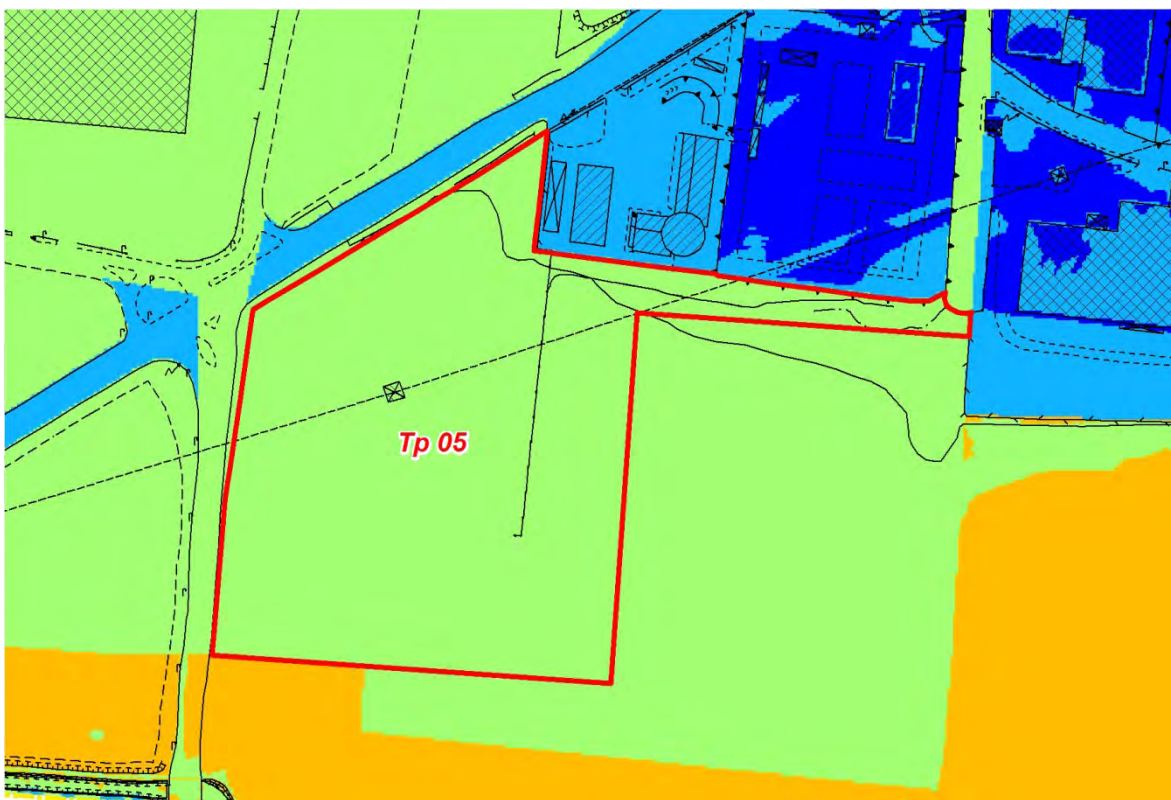
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese

Destinazioni d'uso non compatibili:

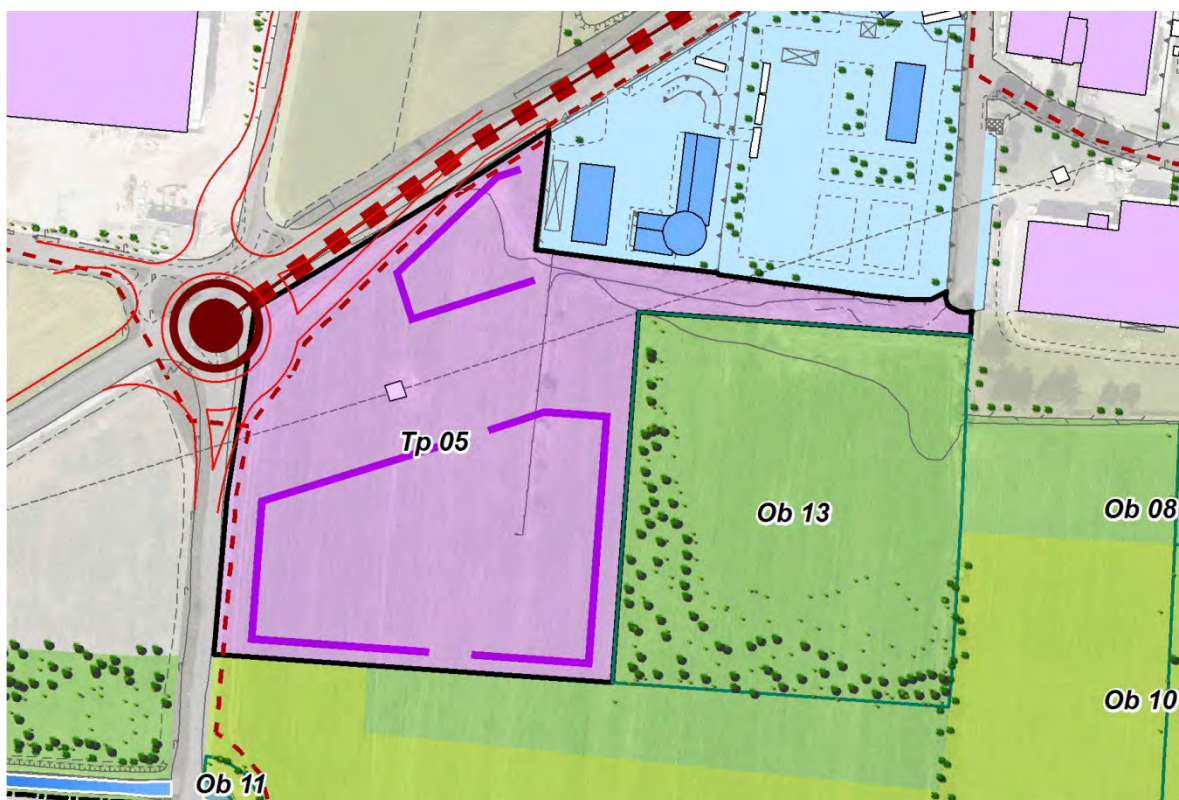
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C2	ATTIVITÀ DEI MATTATOI
C11	FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
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



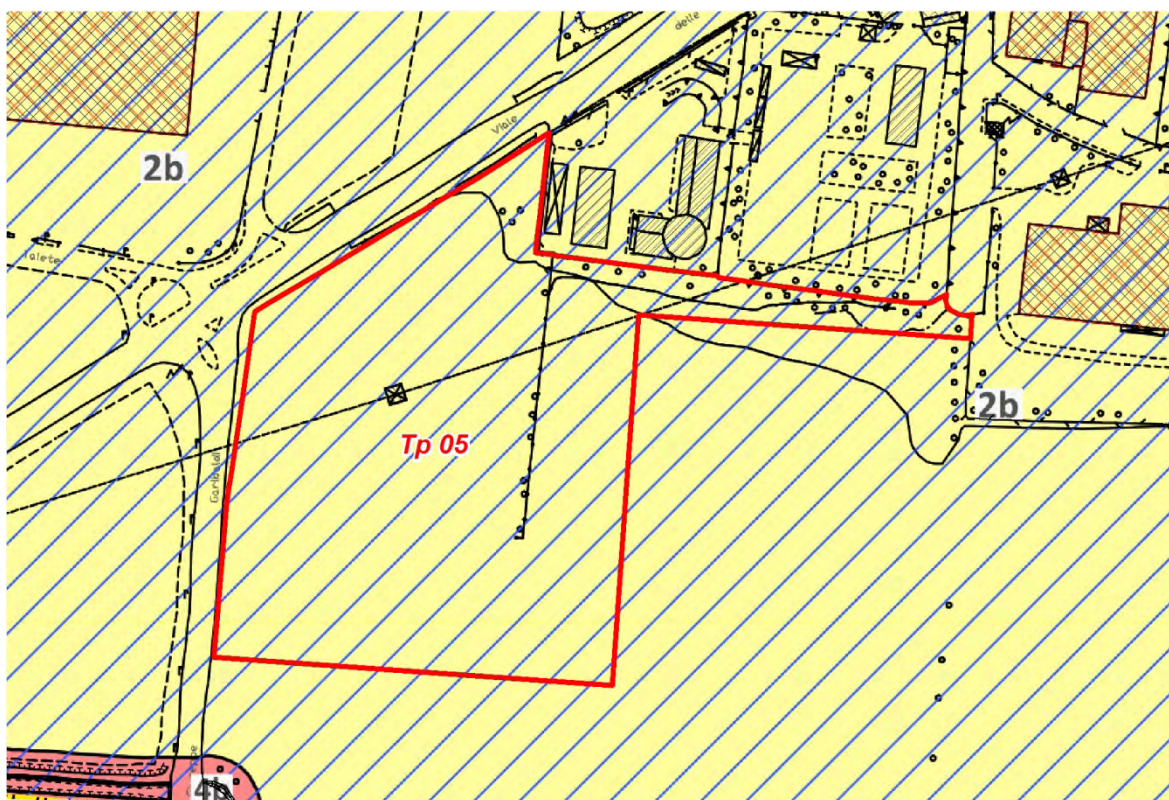
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"