

## **Ambito di trasformazione Tp 06**

**UBICAZIONE: AUTOSTRADA A4 - VIALE DELLE INDUSTRIE**

---

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

L'ambito è collocato nel quadrante meridionale del territorio comunale di Agrate Brianza ed è delimitato a nord dal tracciato dell'autostrada A4 e a sud dalla strada provinciale SP 121 e a est e a ovest da insediamenti artigianali e produttivi esistenti. L'area, caratterizzata da attività agricola periurbana, 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 terziario e commerciale con attività dei servizi di ristorazione e funzioni commerciali in esercizi di vicinato e in un esercizio di media struttura di vendita.

Al fine di conseguire condizioni di sostenibilità socio-economica e territoriale e di mantenere un equilibrio tra le diverse forme distributive, l'insediamento non dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione struttura di vendita organizzata in forma unitaria, di centro commerciale e parco commerciale.

La finalità del progetto deve essere orientata ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

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, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia indirizzato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia, persegua il miglioramento delle condizioni complessive del territorio urbano e periurbano comunale, anche mediante la realizzazione di spazi verdi in grado di massimizzare dal punto di vista ecologico i servizi ecosistemici svolti dalla componente vegetale.

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 nord e a sud a separazione del sistema della mobilità sovracomunale;

- 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;
- 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, preferenzialmente da realizzare nel sottosuolo, dovrà prevedere per l'eventuale parte realizzata a raso, 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 climateranti, 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.

### **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.

L'intervento è assoggettato alle disposizioni di cui al comma 4 d-ter) dell'articolo 16 del dPR 6 giugno 2001, n. 380.

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

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| superficie territoriale (mq)                                                                               | 42.570 |
| rapporto di copertura territoriale (%)                                                                     | 33     |
| superficie coperta (mq)                                                                                    | 14.048 |
| indice edificabilità (mq/mq)                                                                               | 0,330  |
| slp (mq)                                                                                                   | 14.048 |
| indice di permeabilità territoriale (%)                                                                    | 20     |
| altezza massima (m)                                                                                        | 15,00  |
| dotazione servizi indotta intervento (mq)                                                                  | 14.048 |
| perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq) | 21.072 |

**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 e per il sostegno al commercio.

**Vocazioni funzionali**

*Destinazione d'uso qualificante:*

commercio (medie strutture di vendita)

*Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:*

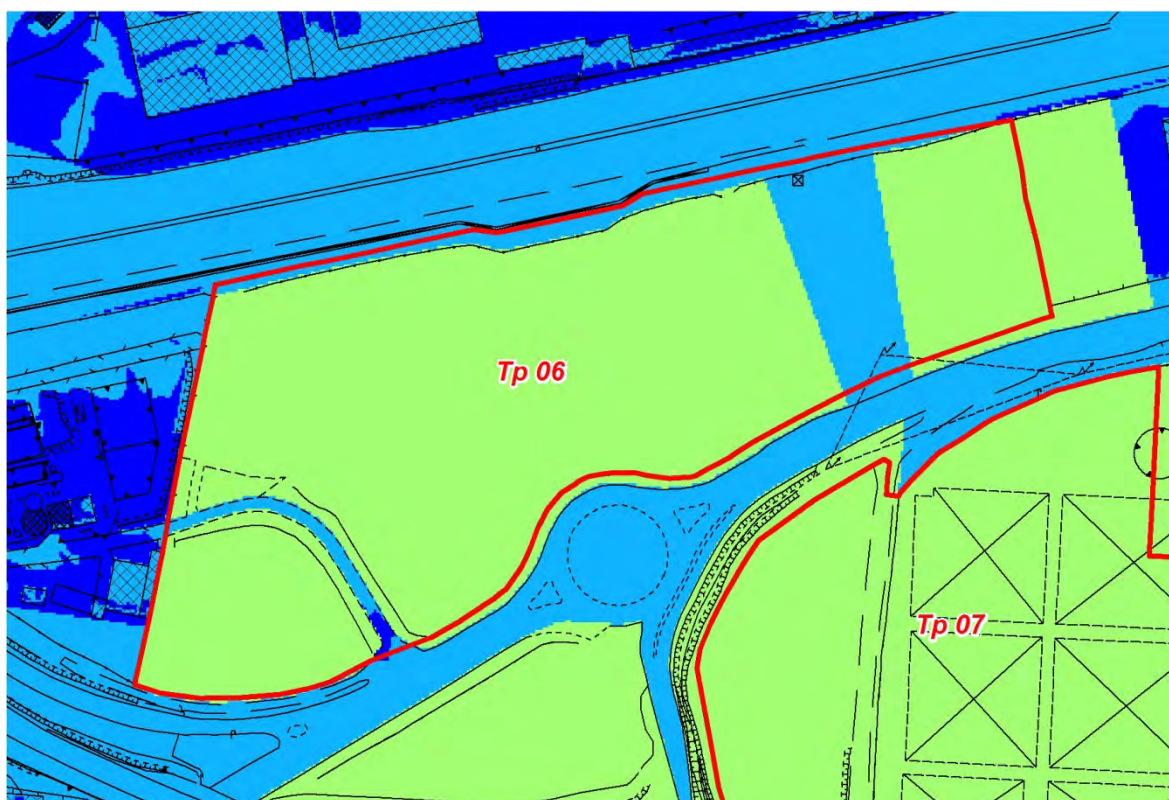
attività di ristorazione

*Destinazioni d'uso non compatibili:*

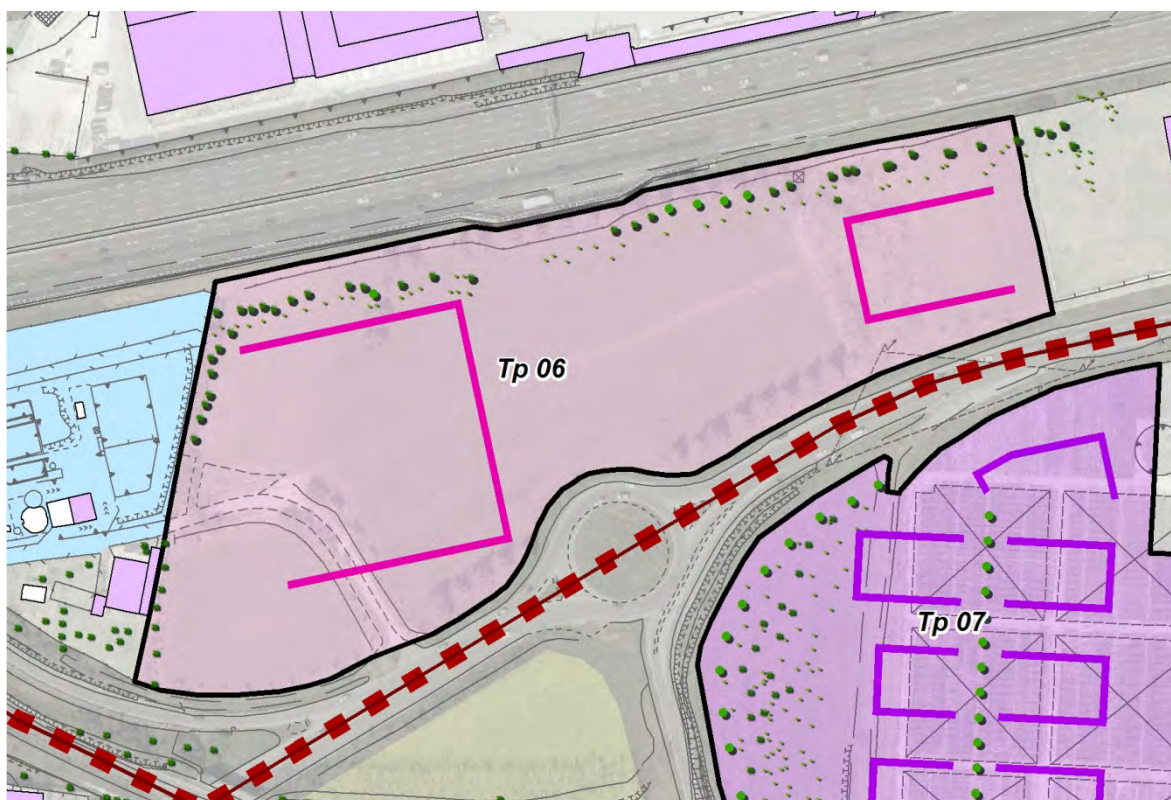
|       |                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| A     | AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA                                 |
| B     | ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE                          |
| 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 4.3 | 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                    |
| H     | TRASPORTI E MAGAZZINAGGIO                                         |
| R 3.1 | ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO               |
| R 5   | ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO                             |
| V     | RESIDENZA                                                         |



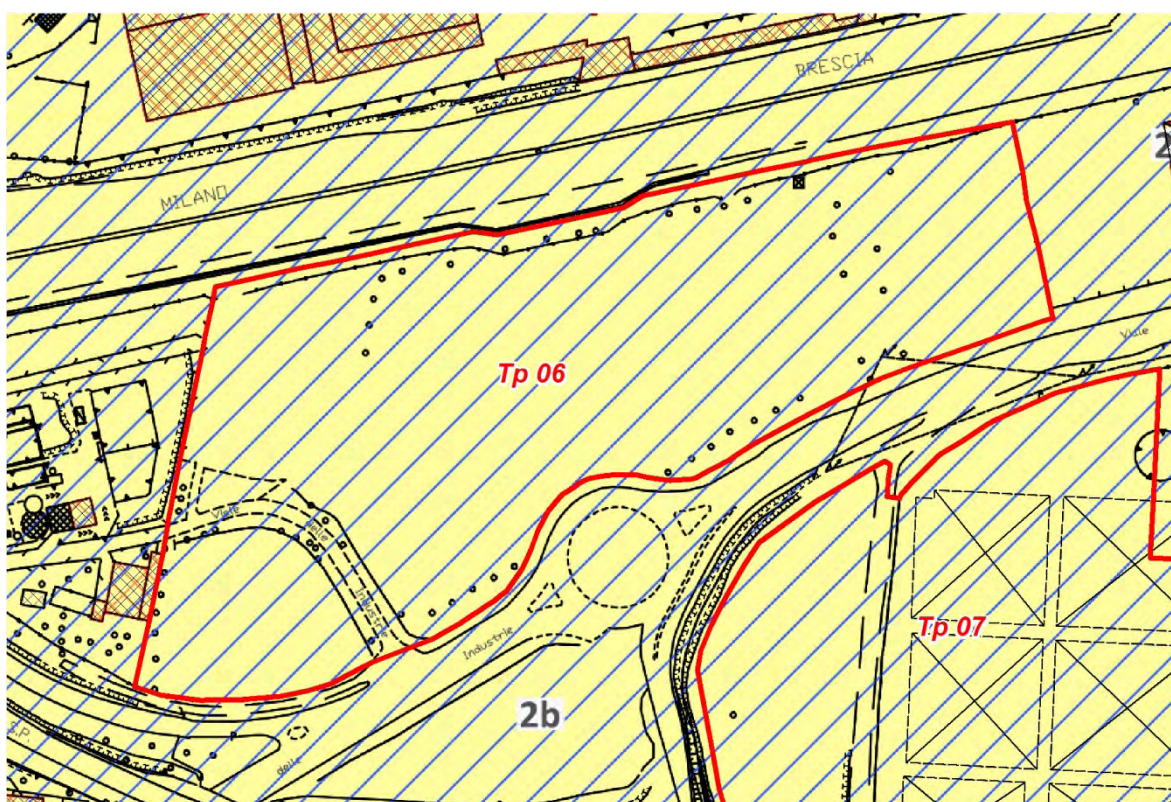
*Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica*



*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"*