

Ambito di trasformazione Tp 10

UBICAZIONE: VIA MATTEOTTI PRESSO AUTOSTRADA A4

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud dell'autostrada A4, contiguo al casello di Agrate, ed è inserito nel complesso delle zone industriali del comune di Agrate Brianza e del confinante comune di Caponago. L'ambito, attualmente utilizzato a parcheggio al servizio di attività produttiva esistente, è caratterizzato da un discreto collegamento al sistema viabilistico locale e da 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'ambito, prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo in aree già urbanizzate, nella prospettiva del contenimento del consumo di suolo e della rifunzionalizzazione e riuso di spazi urbanizzati.

La finalità del progetto è orientata al completamento dell'offerta insediativa di carattere produttivo, privilegiando la "complessificazione funzionale" di complessi industriali esistenti, mediante una compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

Dovrà essere perseguita 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.

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

Il progetto dovrà garantire un'adeguata accessibilità al lotto senza interferenze con l'assetto viario esistente, ovvero dovrà essere sviluppato senza interferire con la viabilità di accesso al casello autostradale e con i futuri programmi di dismissione e trasferimento. Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da permettere la realizzazione di fasce arboree di mitigazione lungo i confini nord ed est del lotto, al fine di contenere l'impatto dei nuovi insediamenti e operare scelte di compensazione ambientale.

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)	8.530
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	5.118
indice edificabilità (mq/mq)	0,700
slp (mq)	5.971
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.172
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	5.971

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'attuazione di misure per favorire la ricaduta occupazionale locale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

produttiva (attività manifatturiere – artigianato)

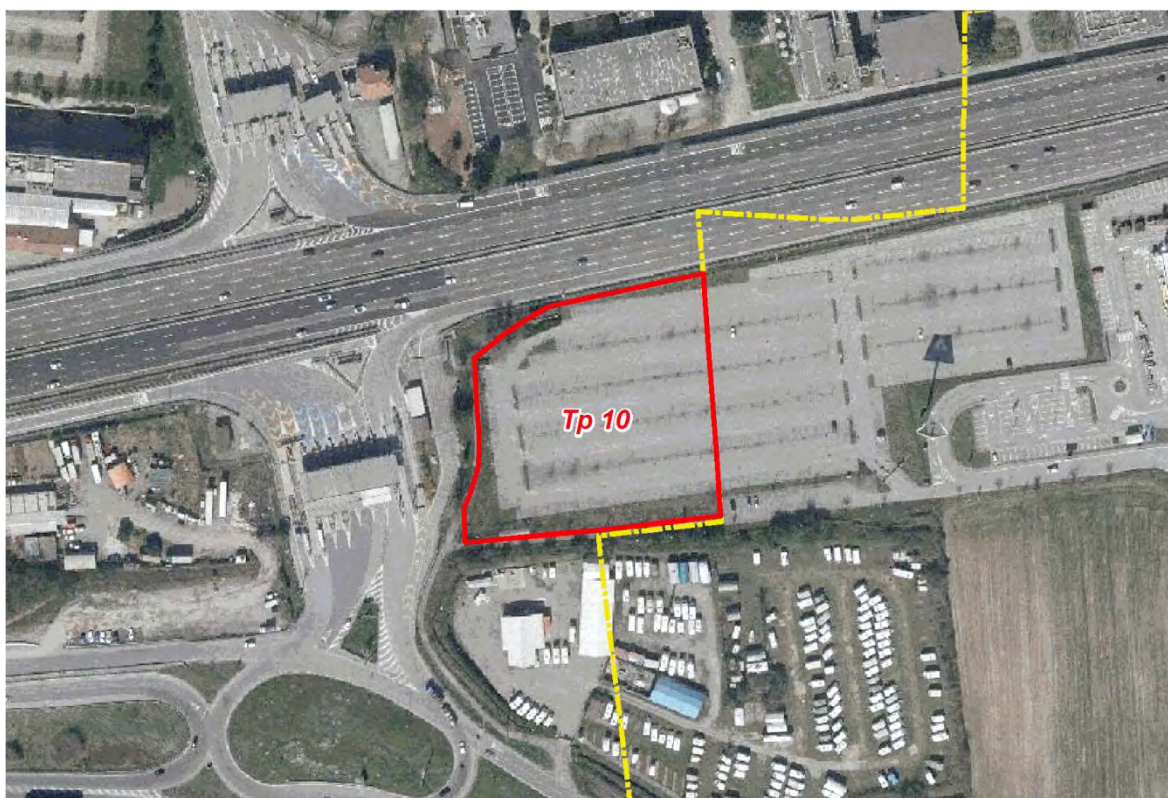
Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

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

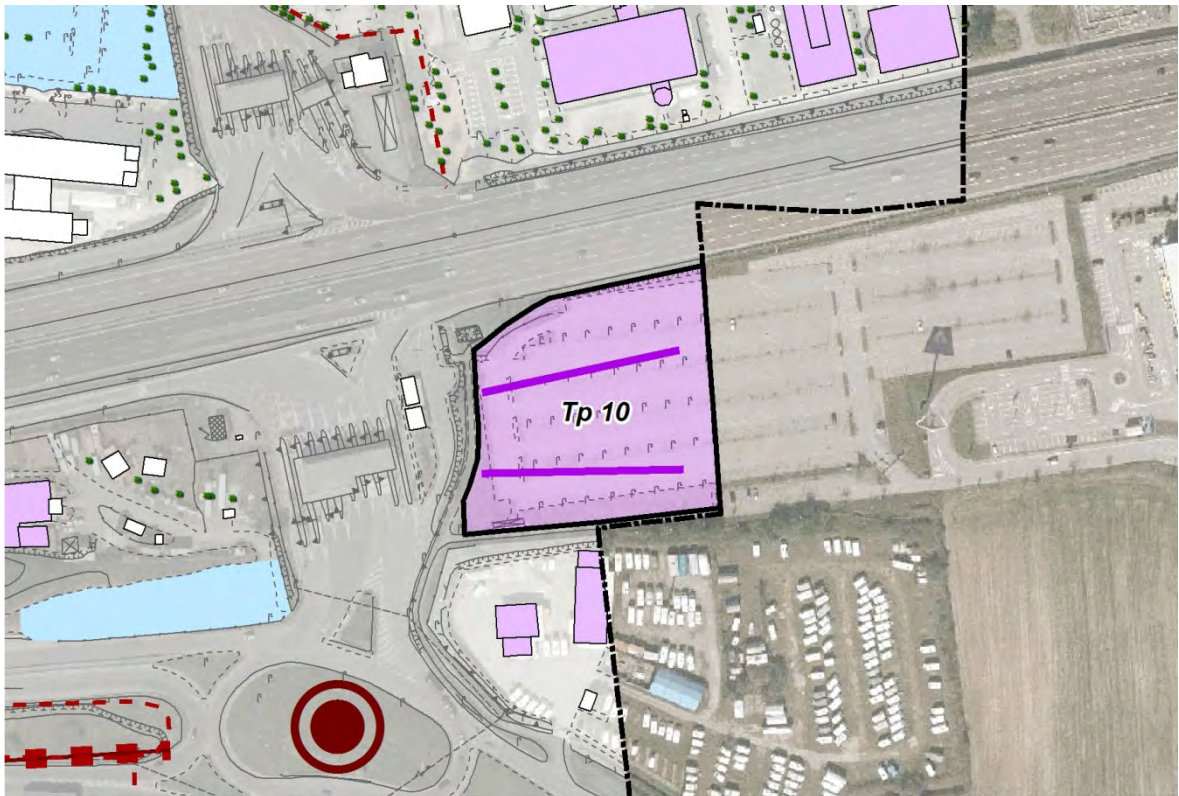
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
V	RESIDENZA



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"