

Ambito di trasformazione Tp 13

UBICAZIONE: VIA VIGNOLINA PRESSO AUTOSTRADA A4

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è sito a sud del territorio comunale, in prossimità dell'autostrada A4 e del casello di Agrate; è compreso nel tessuto produttivo esistente ed è delimitato da infrastrutture stradali. Attualmente pressoché libera, l'area è incolta, con vegetazione spontanea di scarsa qualità e con la presenza di residuali attrezzature dismesse e di spazi per parcheggio. L'ambito è caratterizzato da un sufficiente 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'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo di beni e servizi.

Le finalità del progetto devono essere orientate ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento. L'iniziativa di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi dalla e verso la viabilità primaria. Dovranno specificatamente 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 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, l'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:

- 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.

Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da permettere la realizzazione di fasce arboree di mitigazione lungo i confini del lotto, al fine di mitigazione delle infrastrutture viarie esistenti.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante due distinti Piani Attuativi, per i due sub-ambiti 13a e 13b, nel rispetto degli obiettivi strategici e dei requisiti di qualità unitari d'ambito.

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 deve essere assicurato il coordinamento e l'integrazione nella progettazione e nella realizzazione del sistema della mobilità, superando la frammentazione degli interventi e garantendo, anche in ipotesi di attuazione dell'ambito di trasformazione in tempi differenziati, la connessione primaria con gli itinerari della rete stradale del contesto territoriale secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT e il collegamento con le diverse parti dell'ambito di trasformazione. A tale fine, nel piano attuativo inerente la prima attuazione anche parziale dell'ambito di trasformazione, deve essere prevista e disciplinata la progettazione unitaria e la realizzazione degli interventi di potenziamento e miglioramento in grado di consentire il conseguimento degli obiettivi prestazionali per il sistema della mobilità e di adeguati livelli di servizio della rete della viabilità.

Obiettivi quantitativi di sviluppo Tp 13b: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	8.342
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	5.005
indice edificabilità (mq/mq)	0,700
slp (mq)	5.839
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	18,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.168
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	2.920

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. La dotazione per qualità aggiuntiva per la concretizzazione delle aree obiettivo si intende riferita alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, in ragione della eventuale previsione della destinazione compatibile e commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista, secondo i parametri indicati nel documento di piano e regolamentati nel piano delle regole.

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:

struttura ricettiva alberghiera

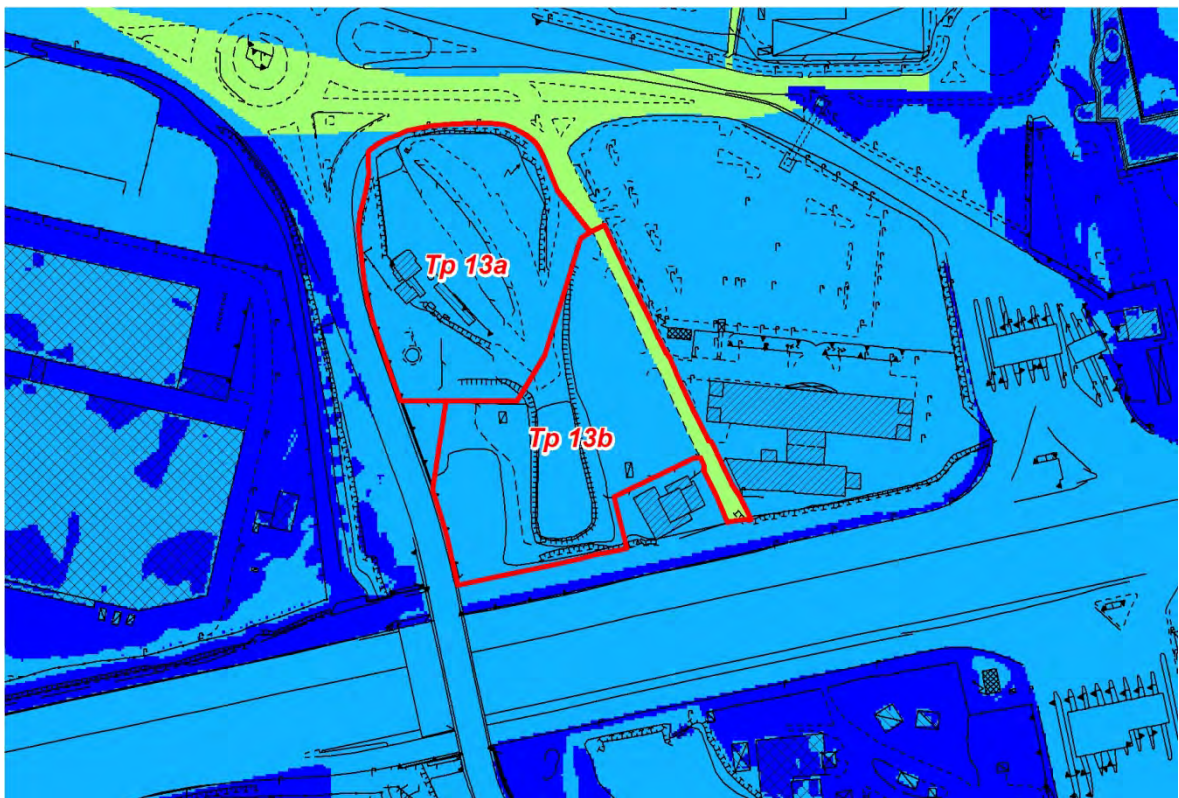
Destinazioni d'uso non compatibili:

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 1.1 b	motels
I 1.1 c	villaggi-albergo
I 1.1 d	residenze turistico-alberghiere

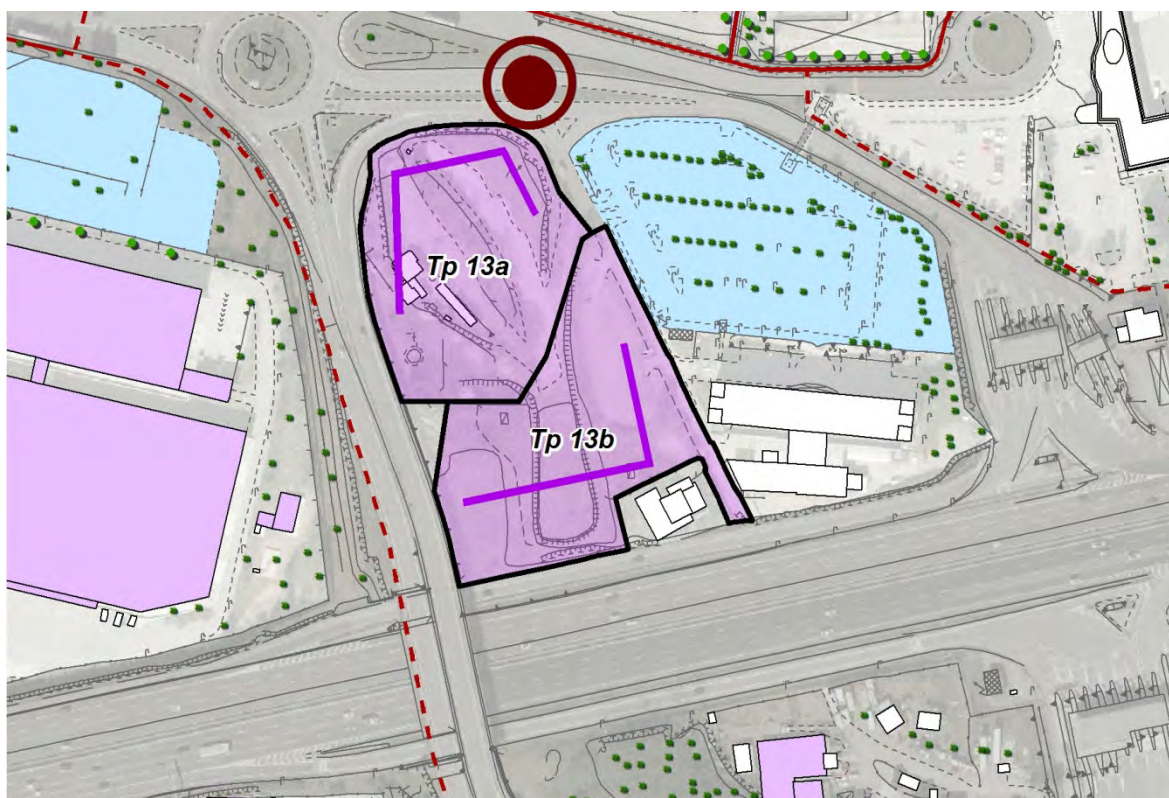
I 1.1 e	alberghi diffusi
I 1.1 f	residenze d'epoca alberghiere
I 1.1 g	bed and breakfast organizzati in forma imprenditoriale
I 1.2	strutture ricettive non alberghiere
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
V	RESIDENZA



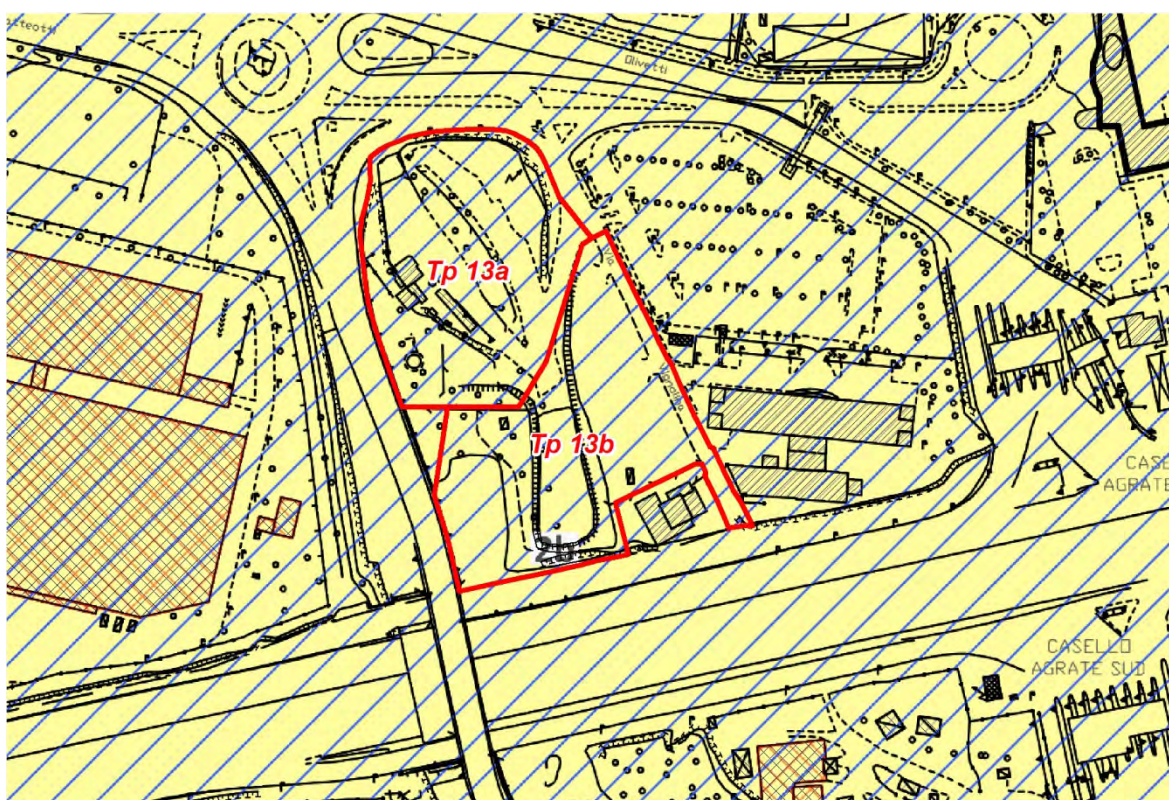
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"