

Ambito di trasformazione Cr 01

UBICAZIONE: VIA SALVO D'ACQUISTO

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è situato a ovest del tessuto urbano consolidato di Agrate, nel quadrante orientale del territorio comunale delimitato dal tracciato della Tangenziale Est; interessa un'area incolta compresa in un contesto già urbanizzato e caratterizzato da una buona accessibilità alla viabilità locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Le finalità del progetto sono orientate a favorire interventi di qualificazione urbana e di perfezionamento dell'impianto morfologico e paesaggistico dei contesti storici, mediante il trasferimento in questo ambito di parte dell'edificabilità prevista da vigente PA interessante un'area centrale del tessuto di matrice storica di Agrate.

L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di un insediamento di carattere prevalentemente residenziale.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire una progettazione unitaria, lo scenario di assetto territoriale propone indirizzi di sviluppo del progetto finalizzati al raggiungimento di una soluzione urbana in grado di garantire la connessione con gli insediamenti consolidati contermini, la "ricucitura" del tessuto urbano e la compiuta definizione del margine urbano.

Quale misura di interfaccia coerente con il contesto e per una definizione compiuta dei limiti dell'ambito, dovranno essere previste appropriate fasce lineari verdi di mitigazione ambientale lungo il lato ovest, a definizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale verso gli spazi aperti.

L'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente.

Al fine di garantire adeguate condizioni di accessibilità, deve essere progettata un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete stradale e della rete ciclopedonale esistente.

Le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva.

In ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per orientare le soluzioni più appropriate in ordine a:

- assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica almeno in Classe A2;
- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;

- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in ottica di rinverdimento della "città" esistente, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo, in coerenza con le intese intercorse con l'amministrazione comunale ad innovazione del PII approvato con deliberazione del C.C. n. 50 del 26/06/2007, finalizzata alla ridefinizione della capacità edificatoria prevista e alla riqualificazione e all'integrazione dei nodi dello spazio pubblico, di uso pubblico o di interesse generale, incrementando la qualità e la vivibilità del centro storico.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	2.384
indice edificabilità (mq/mq)	0,650
superficie lorda di pavimento (mq)	1.550
rapporto di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	13,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	1.240

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

L'intervento di trasformazione è assoggettato alla disciplina della compensazione territoriale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

residenza

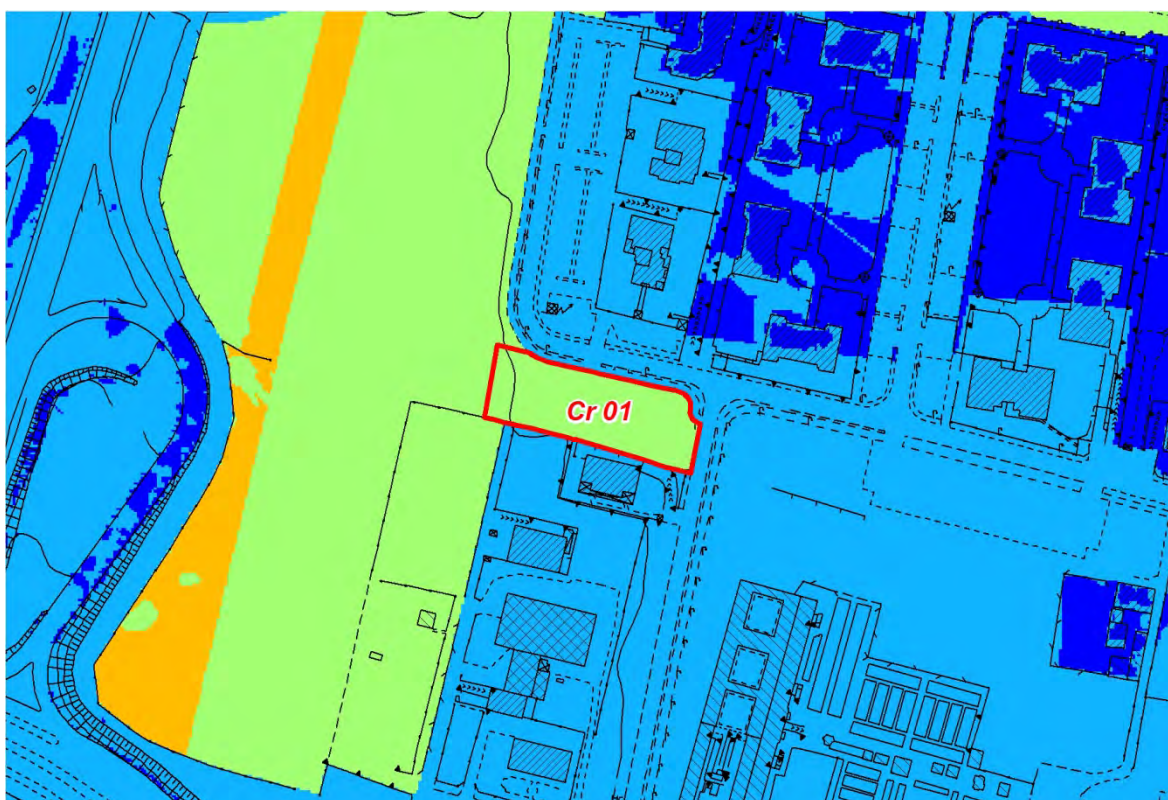
Destinazioni d'uso non compatibili:

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 4.2	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
G 5	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
J 1	ATTIVITÀ EDITORIALI
J 2	ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE

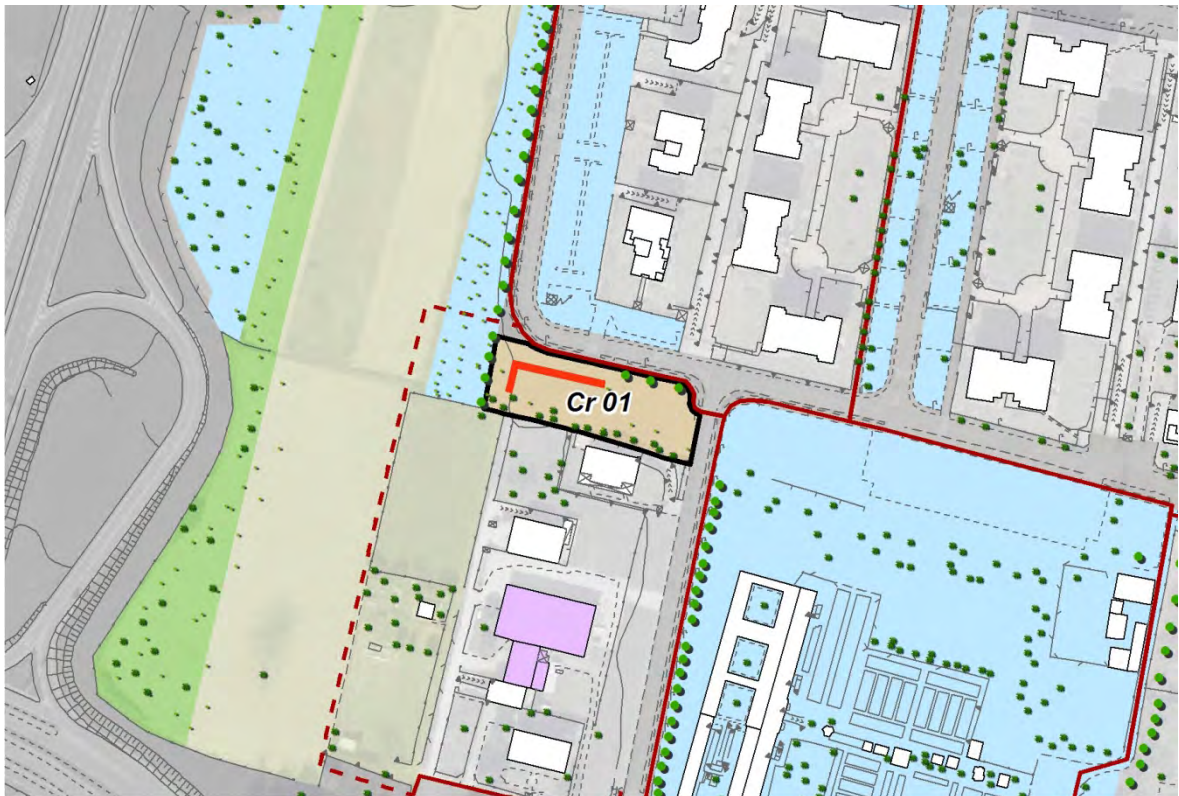
J 3	ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO



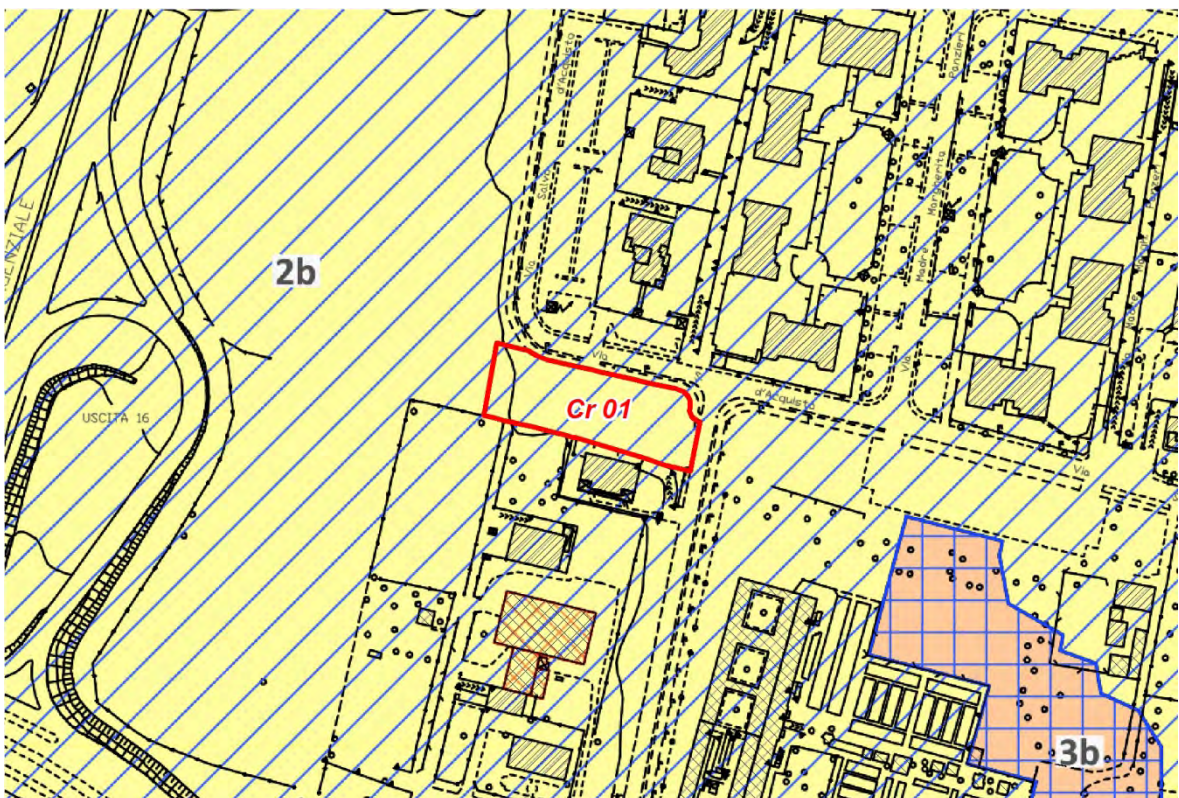
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"