

Ambito di trasformazione Rp 02

UBICAZIONE: VIA MATTEOTTI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, localizzato in prossimità dell'autostrada A4 e del casello di Agrate, è parte di un complesso produttivo esistente ed è occupato da edificio a destinazione direzionale attualmente sottoutilizzato. L'area è caratterizzata da una ottima accessibilità al sistema viabilistico principale e ai nodi della rete dei trasporti privati.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di rigenerazione urbana per orientare uno sviluppo urbano sostenibile e inclusivo mediante interventi di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione attraverso i quali migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano coerenza e identità territoriale e paesaggistica.

Le finalità del progetto sono orientate al miglioramento della qualità e dell'efficienza degli insediamenti, alla riorganizzazione e valorizzazione del tessuto urbano esistente, coerentemente con l'impianto urbanistico di contesto, migliorando la qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, proponendo un'adeguata polifunzionalità degli insediamenti e la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

La trasformazione dovrà essere in grado di coniugare aspetti di sostenibilità ambientale ed energetica con esiti di elevata qualità paesaggistica, anche mediante la sostituzione del patrimonio edilizio esistente e la riprogettazione dell'assetto urbano da realizzare, assicurando elevate prestazioni di qualità degli insediamenti, in termini di efficienza energetica e qualificazione del verde urbano.

La posizione dell'ambito all'interno del tessuto urbano consolidato, la sua collocazione strategica "all'ingresso" del territorio comunale, la prospettiva verso l'asse di via Lecco, nonché il suo valore rappresentativo, richiedono un'attenzione progettuale particolare per il grado di incisività che l'intervento di trasformazione avrà sul paesaggio urbano.

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, gli spazi di pertinenza.

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)	11.625
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	6.975
indice edificabilità (mq/mq)	1,000
slp (mq)	11.625
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	11.625

perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	8.719
--	-------

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.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:
terziario

Destinazioni d'uso non compatibili:

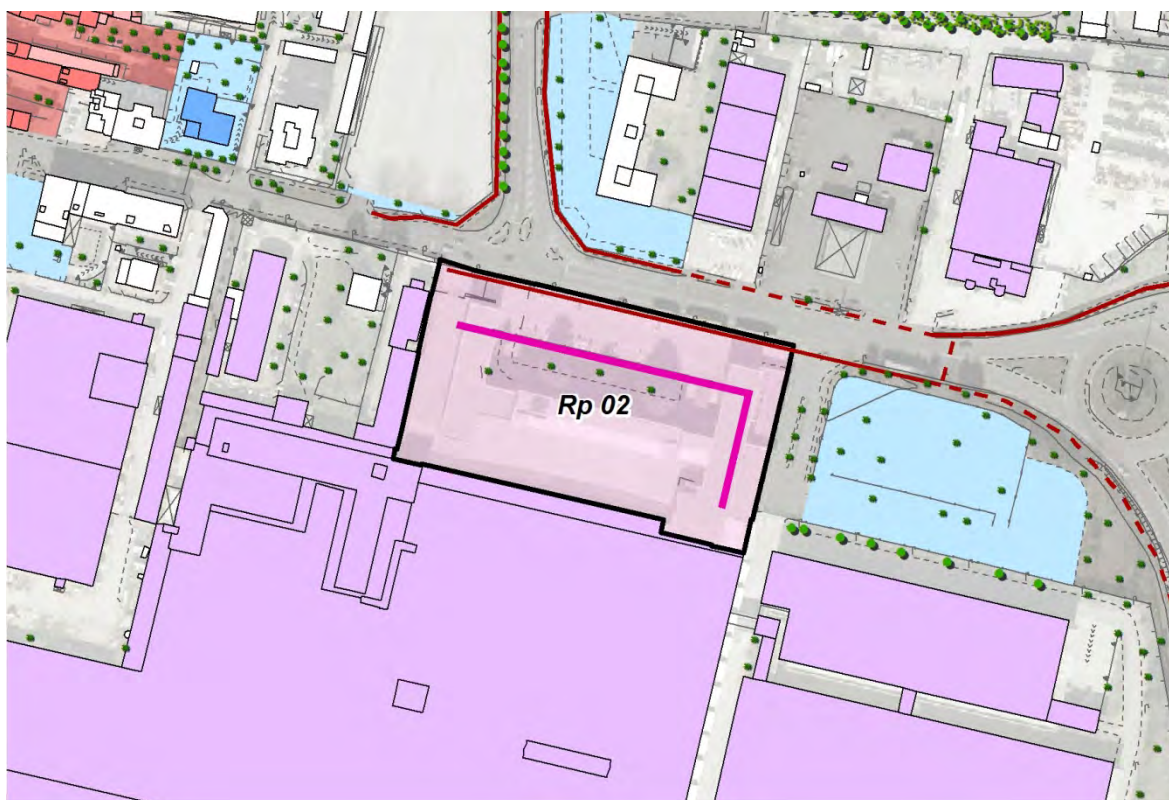
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture 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
H 2	MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
V	RESIDENZA



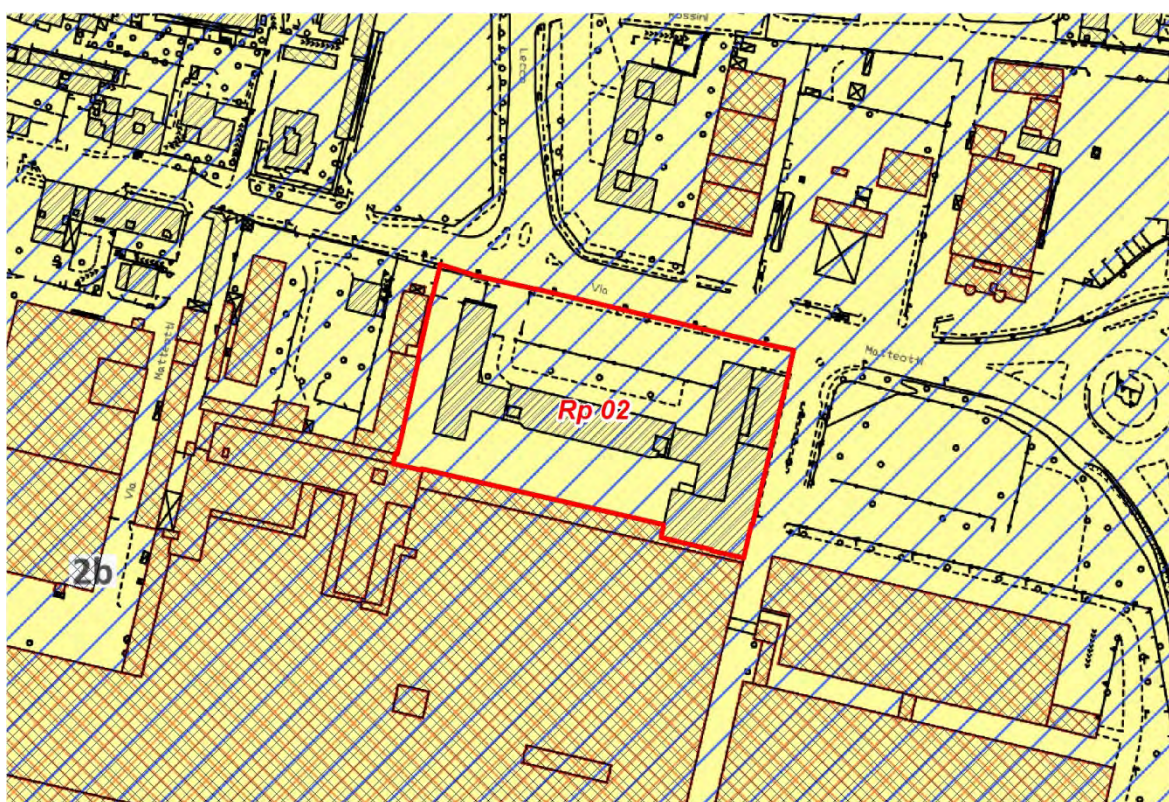
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"