

Ambito di trasformazione Tp 01

UBICAZIONE: VIA ABITACOLO – VIA MONTE GRAPPA – VIALE DELLE INDUSTRIE

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato a sud del territorio comunale di Agrate Brianza compreso tra l'Autostrada A4 e le strade provinciali SP 121 e SP 13. L'area è attualmente libera, caratterizzata da attività agricola marginale, con presenza di spazi incolti e vegetazione spontanea di scarsa qualità. La conformazione irregolare del lotto lo rende praticamente ripartito in due aree: la prima a ridosso della Autostrada A4 e la seconda, più a sud, estesa fino a Viale delle Industrie, con al centro la presenza del nucleo sorto attorno alla Cascina Abitacolo. L'ambito 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 (attività dei servizi di alloggio e ristorazione): al fine di determinare la realizzazione di un ambito polifunzionale, sono ipotizzate inoltre 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.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano definendo una nuova polarità, caratterizzata da una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Il ridisegno e la ricomposizione del territorio e del paesaggio, deve prevedere particolare attenzione nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici dell'insediamento al fine di restituire un assetto progettuale unitario e un'attenta strutturazione del sistema del verde e dell'equipaggiamento vegetale, anche finalizzata alla valorizzazione, alla tutela e alla ricucitura delle relazioni con il nucleo di matrice storica della cascina Abitacolo e alla mitigazione degli effetti del contiguo sistema autostradale. Dovrà essere assicurata una marcata attenzione agli aspetti qualitativi e funzionali del nuovo insediamento: la significatività delle funzioni insediate, in particolare, dovrà essere orientata al raggiungimento di sinergie con il sistema produttivo locale e sovrallocale.

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 sovrallocale, in particolare del sistema della SP.13 e della SP.121 secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT.

L'insediamento dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi per minimizzare gli impatti ambientali, utilizzando le migliori tecnologie per contenere le emissioni, per il trattamento e smaltimento dei rifiuti e in termini di efficienza energetica.

La soluzione urbana proposta dovrà essere in grado di proporre un “polo funzionale” ad alta caratterizzazione morfologica e tipologica, nonché rispettosa dell’insediamento residenziale preesistente.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione 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, deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- dovrà essere garantita un’elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche; la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- l'intervento deve essere in grado di perseguire processi di integrazione funzionale con tipologie di funzioni sinergiche al complesso del comparto produttivo, innescando fenomeni di miglioramento dell’offerta complessiva di nuovi servizi urbani;
- per un corretto inserimento ambientale, l'intervento dovrà garantire una particolare attenzione alla qualità progettuale adottando le cautele più opportune per l’inserimento ottimale dei manufatti nel contesto territoriale e paesaggistico locale, privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- l'intervento deve contraddistinguersi per una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell’insediamento. Per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermini, così come per “proteggere” l’insediamento dal contermini tracciato autostradale, sarà opportuno utilizzare adeguate misure di mitigazione mediante spazi verdi alberati;
- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine sud dell'ambito in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e della sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria;
- per la dotazione di parcheggi, il progetto dovrà dare preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei; in ogni caso 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;
- l'intervento dovrà assicurare l’inserimento di adeguati elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, in modo da restituire un’immagine unitaria e integrata;
- al fine di perseguire l’obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, 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.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	44.836
rapporto di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	26.902
indice edificabilità (mq/mq)	0,800
slp (mq)	35.869
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	26,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	35.869
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	53.803

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:

terziario (attività dei servizi di alloggio e ristorazione)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

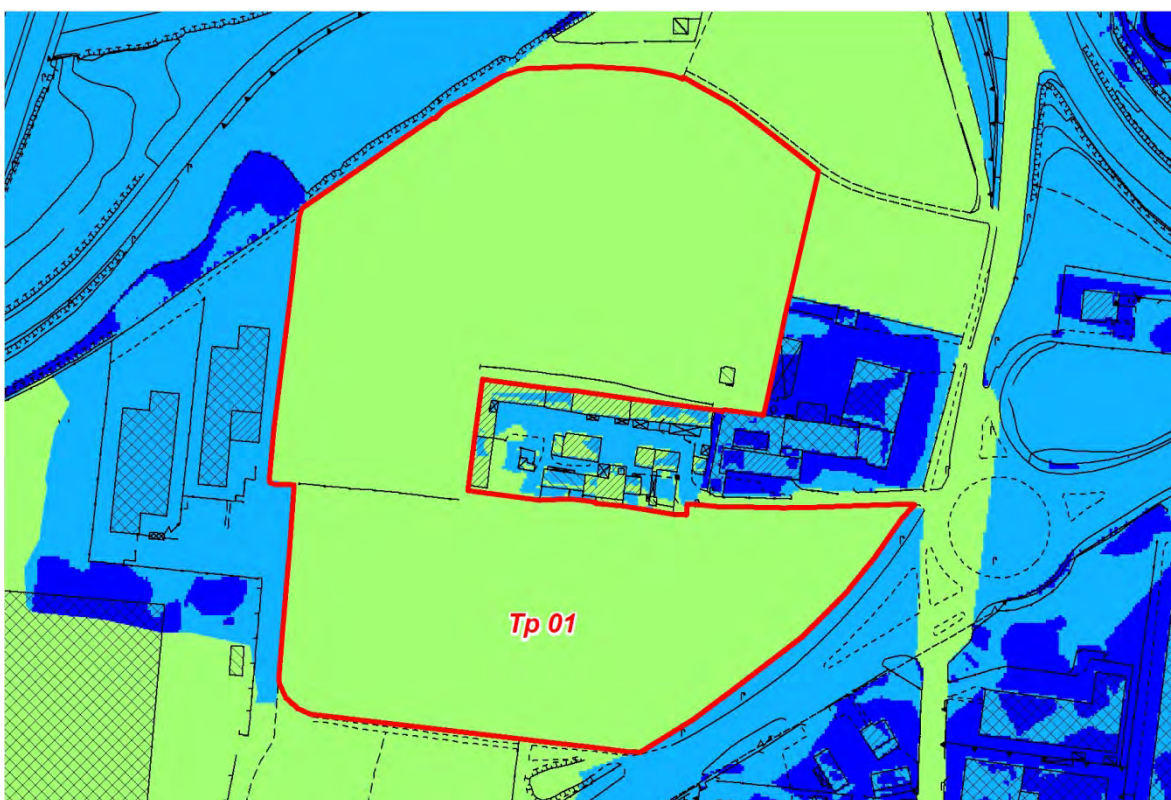
un esercizio commerciale in media struttura di vendita

Destinazioni d'uso non compatibili:

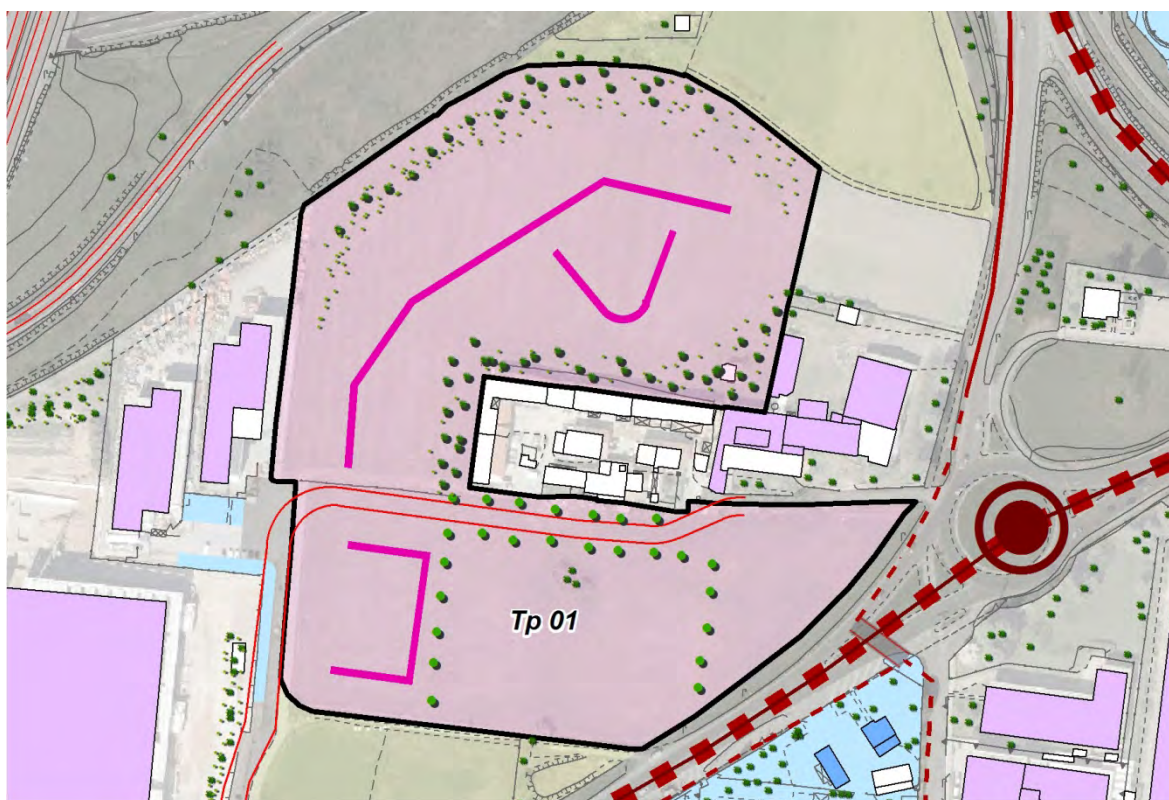
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.3	Grandi strutture 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



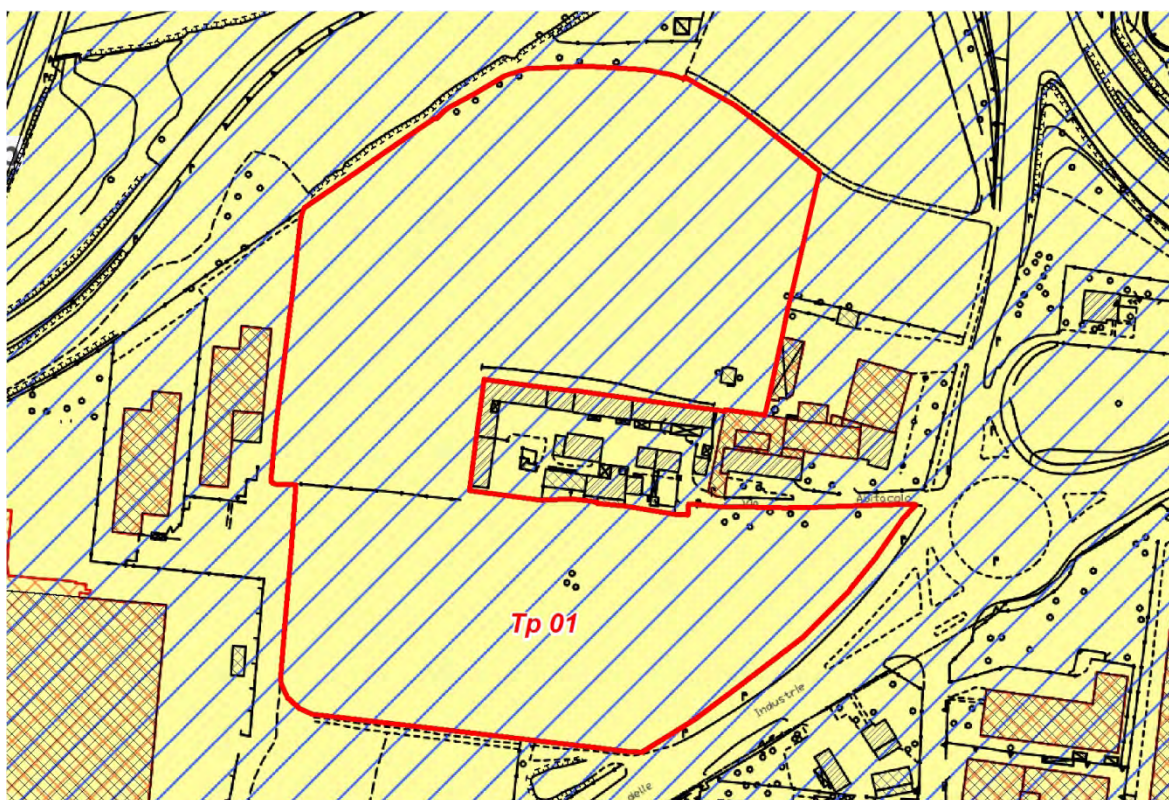
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



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"