



1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio individua interventi prioritari e strategici di perfezionamento della struttura urbana, di valorizzazione dei contesti paesaggistici, di accrescimento di servizi e di spazi per la collettività, nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Le seguenti Schede di Indirizzo Progettuale, in ragione della preminente politica territoriale perseguita, esplicitano le connotazioni urbanistiche fondamentali di ogni intervento, gli obiettivi strategici di sviluppo e miglioramento, i criteri di intervento per rendere efficienti gli insediamenti.



Ambito di trasformazione AdT 2

UBICAZIONE: VIA ENRICO BERLINGUER

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte sud del territorio comunale, al confine con i comuni di Trezzo sull'Adda e Busnago, in un contesto prevalentemente produttivo caratterizzato dalla presenza del centro commerciale.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole ed è caratterizzata da una buona accessibilità.

L'ambito di trasformazione confina a nord e per una parte del lato est, con le aree tutelate dal Parco Regionale Adda Nord. È collocato a circa 1300 m dal perimetro della ZSC Le Foppe. **È ricompreso nella rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui al vigente PTCP della provincia di Monza e della Brianza. (PARERE PROV. MB)**

Obiettivi strategici, requisiti ed elementi di qualità urbana e paesaggistica (PARERE PROV. MB)

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

Il progetto deve essere orientato alla realizzazione di un insediamento efficiente e 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.

L'ambito 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 da e verso la viabilità principale lungo la SP2.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo la realizzazione di una fascia verde piantumata (aree di compensazione paesaggistica ambientale ATA) a nord ed a est, esterna all'ambito di trasformazione, in modo da realizzare un margine verde tra i paesaggi del sistema rurale-paesistico-ambientale.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione ambientale e ri-equipaggiamento con vegetazione autoctona al fine di migliorare la connettività e funzionalità della rete ecologica comunale.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di un insediamento di qualità, evitando modelli insediativi ed edilizi che inducano effetti di banalizzazione e favorendo, invece, modelli insediativi che determinino caratterizzazione, riconoscibilità e integrazione nel contesto. In particolare:

- dovrà essere predisposto un disegno unitario degli spazi verdi in grado di relazionarsi con continuità con le strutture ambientali esistenti a nord dell'ambito di trasformazione e in modo di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano;
- Il progetto dovrà prevedere la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità principale, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per la dotazione infrastrutturale del complesso;
- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile della risorsa acqua, il risparmio delle risorse energetiche e il contenimento delle emissioni inquinanti e climalteranti.



Modalità di attuazione (PARERE PROV. MB)

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'ambito di trasformazione può essere attuato per comparti distinti, individuati con apposite sigle negli elaborati del PGT (AdT 2 a, AdT 2 b, AdT 2 c, AdT 2 d), previa predisposizione da parte dei soggetti attuatori e approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, di un *masterplan* unitario e condiviso inerente in particolare il complesso delle dotazioni territoriali.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione, anche per singoli comparti, deve essere oggetto di una più dettagliata valutazione trasportistica a carico dell'operatore, con la verifica che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e della SP178 e, in caso contrario, provvedere allo studio e realizzazione di interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici (PARERE PROV. MB)

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	68.889
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 a</i>	(mq)	8.566
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 b</i>	(mq)	20.702
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 c</i>	(mq)	20.244
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 d</i>	(mq)	19.377
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,5
SUPERFICIE LORDA	(mq)	34.444
<i>Superficie lorda ambito AdT 2 a</i>	(mq)	4.283
<i>Superficie lorda ambito AdT 2 b</i>	(mq)	10.351
<i>Superficie lorda ambito AdT 2 c</i>	(mq)	10.122
<i>Superficie lorda ambito AdT 2 d</i>	(mq)	9.688
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	12,00
COMPENSAZIONE AMBIENTALE	(mq)	19.316

La dotazione di servizi minima è fissata nella misura del 15% della SL per la destinazione d'uso secondaria e nella misura del 100% della SL per le destinazioni d'uso commerciali, direzionali e ricettive.

Misure di compensazione

Il Permesso di Costruire Convenzionato è assoggettato alle misure di compensazione e mitigazione ambientale finalizzate alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschive, ecc.) tramite la realizzazione di appropriata infrastruttura a verde, da effettuarsi nell'area appositamente individuata nel Documento di Piano e posta ai margini nord ed est dell'ambito di trasformazione.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

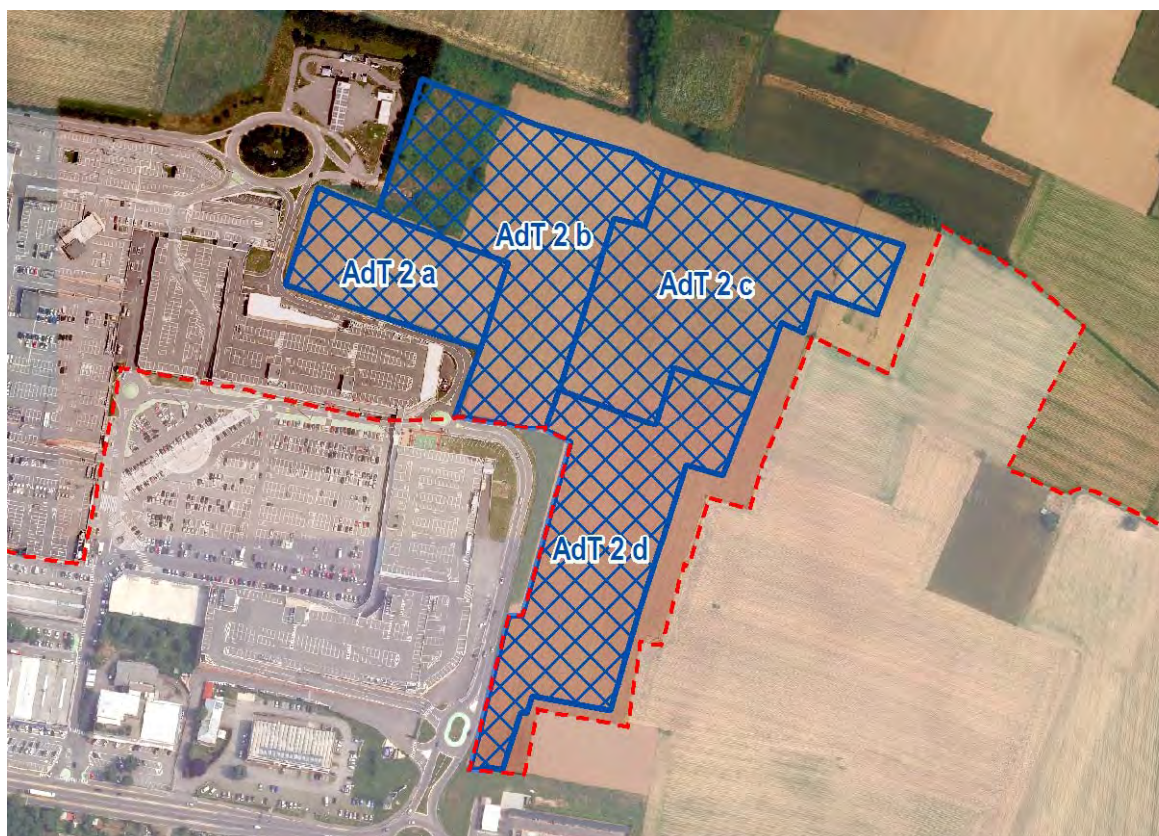
- SETTORE DI ATTIVITÀ SECONDARIA

Destinazioni d'uso non compatibili:

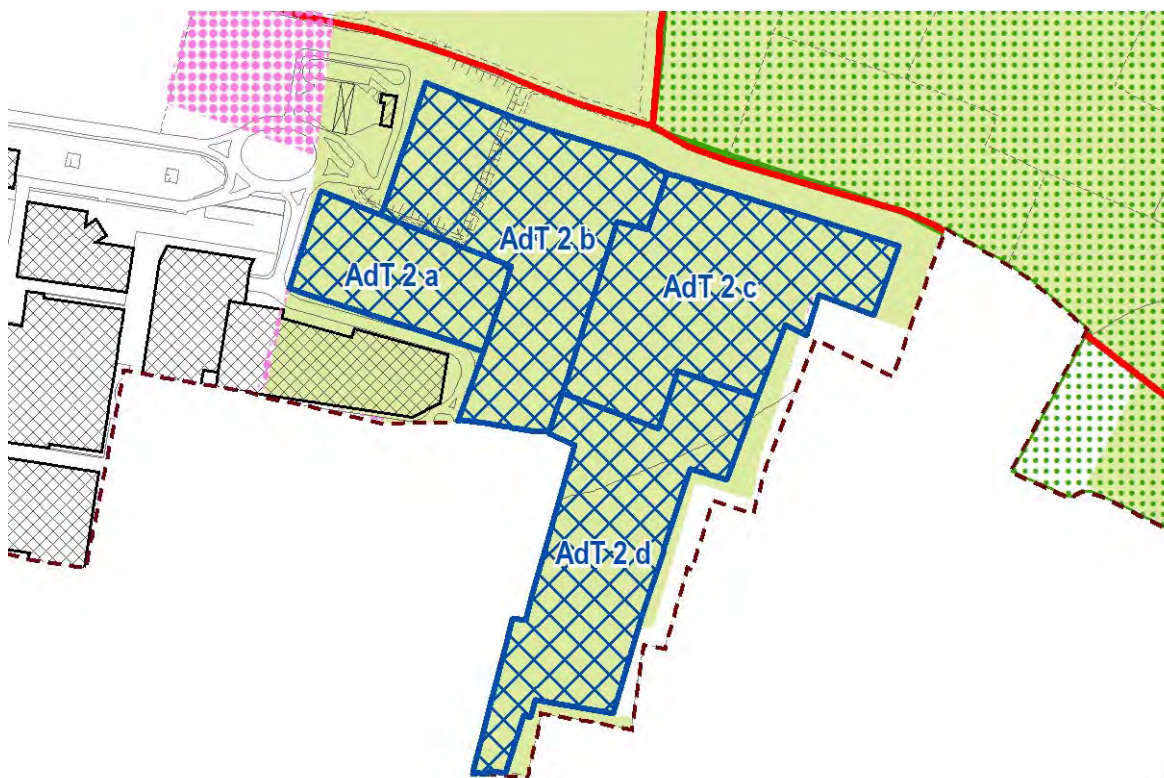
- SETTORE DI ATTIVITÀ PRIMARIA;



- INDUSTRIA ESTRATTIVA;
- FABBRICAZIONE DI COKE E RAFFINERIE DI PETROLIO; RECUPERO E PREPARAZIONE PER IL RICICLAGGIO DI CASCAMI E
- ROTTAMI METALLICI E NON METALLICI;
- COMMERCIO ALL'INGROSSO, GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, CENTRI COMMERCIALI;
- CAMPEGGI.

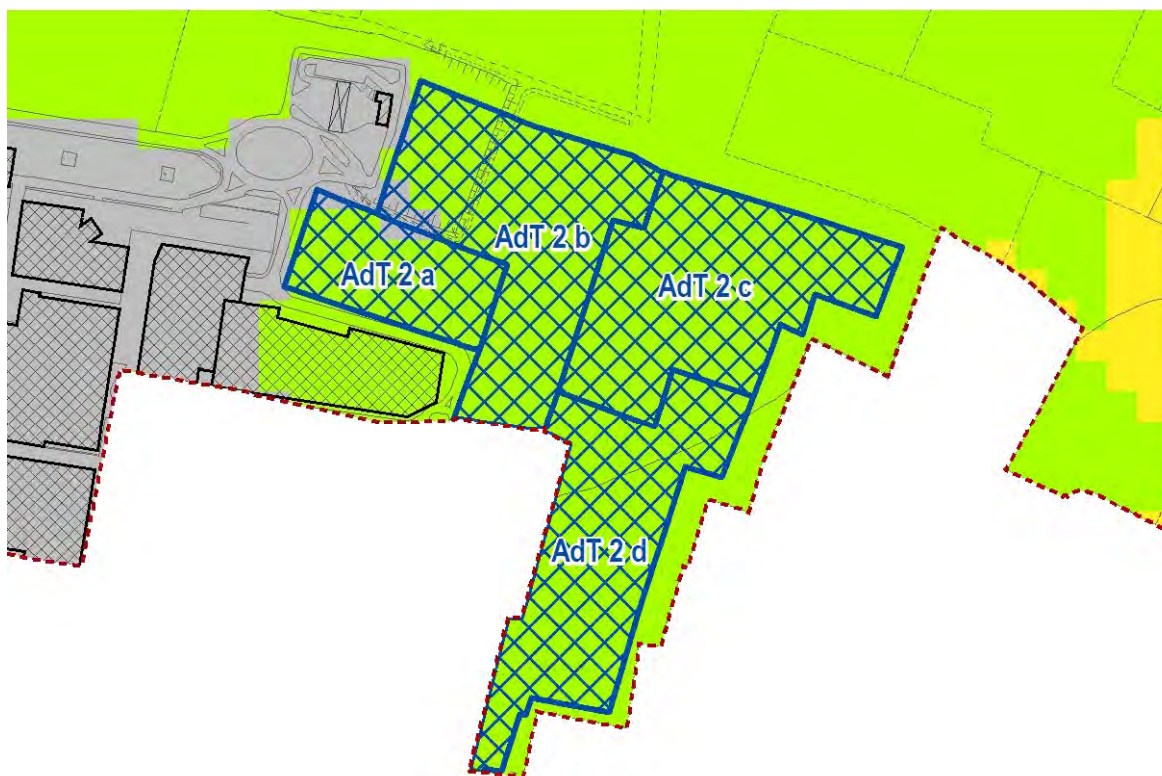


Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica

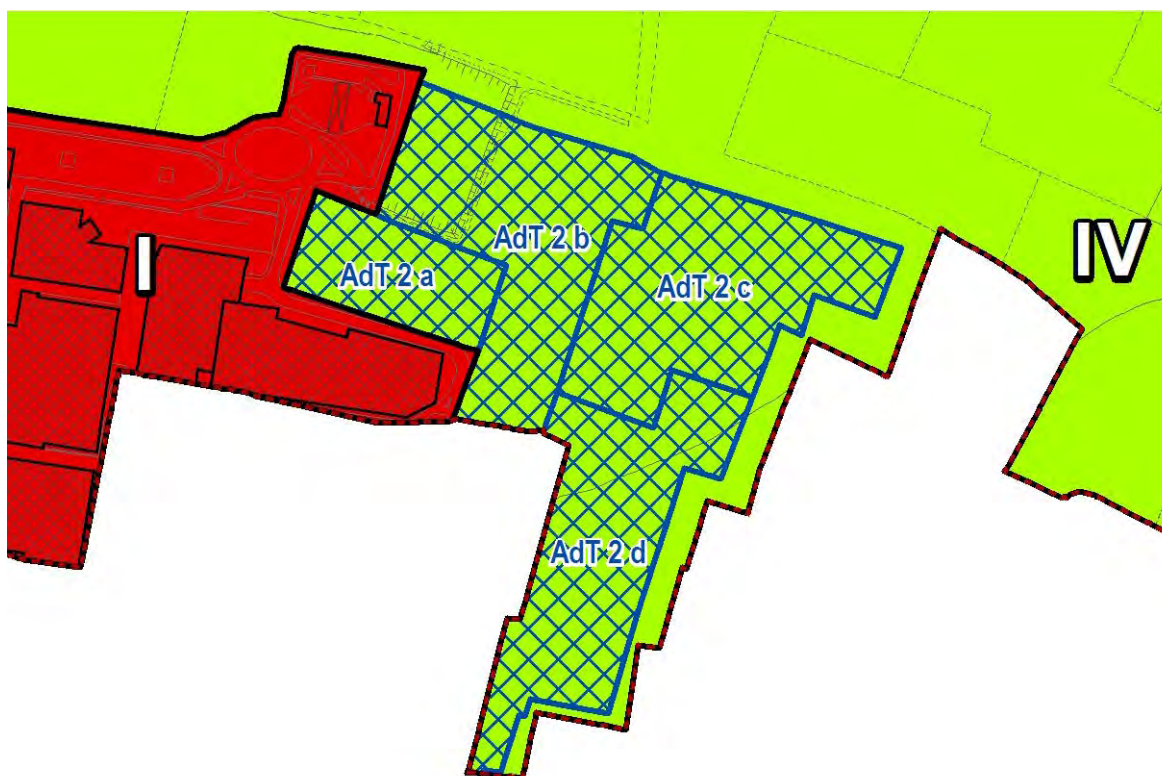


c

Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano