

comune di Agrate Brianza

ambito di trasformazione "Tp 05"

via Eugenio Villoresi - viale delle Industrie, 20864 Agrate Brianza - MB

Piano Attuativo

PROGETTO URBANISTICO

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
DELL'INTERVENTO**

data

dicembre 2022

aggiornamento

marzo 2023
giugno 2023

elaborato n.

A

consegna protocollo n°

approvazione

Sommario

PREMESSA.....	3
PROPONENTE	3
UBICAZIONE DELLE AREE E CONFINI	3
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	4
Indirizzo Progettuale	4
Scheda d’Ambito con indirizzi di Piano e indicazioni dimensionali di progetto	5
Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo previsti con Piano Attuativo.....	5
Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione.....	5
Vocazioni funzionali.....	5
Destinazioni d’uso non compatibili:	5
DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO	6
Accessi e mobilità interna al Piano Attuativo.....	7
Definizioni planivolumetriche e mitigazione degli interventi.....	8
DETERMINAZIONI TECNICHE INDICAZIONI DI PROGETTO – VERIFICA DEGLI INDICI.....	8
Destinazioni d’uso previsionali	13
Perequazione sociale	13
Oneri di Urbanizzazione	13
Opere di Urbanizzazione a scomputo.....	14
Compartecipazione economica dell’intervento per gli aspetti viabilistici	14
Individuazione aree di Perequazione Territoriale	15
ANALISI DEL PROGETTO URBANISTICO IN RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DI VALUTAZIONE D’IMPATTO AMBIENTALE	15
ESTRATTI PLANIMETRICI.....	21
Inquadramento territoriale – Google Earth	21
Estratto di mappa catastale – Foglio 42 e Foglio 45 uniti	22
Estratti cartografici del PGT.....	23
VINCOLI INFRASTRUTTURALI.....	27
ALLEGATI ED ELABORATI TECNICI.....	29

PREMESSA

L'intervento proposto in termini planivolumetrici descrive la proposta urbanistica di futura distribuzione delle aree formanti nell'insieme il comparto denominato "Tp 05".

Il progetto non vuole e non può in questa fase determinare in forma compiuta l'architettura dei futuri edifici, in quanto tale operatività viene rimandata alla fase di progettazione architettonica che avrà specifico iter per il rilascio del Permesso di Costruire solo dopo il convenzionamento del Piano Attuativo.

In questa fase di progettazione urbanistica verranno poste delle indicazioni e prescrizioni tecniche che potranno indirizzare la futura progettazione architettonica nel rispetto dei dettami previsti nella scheda d'Ambito del Documento di Piano del PGT, considerate anche le previsioni edificatorie di Piano Attuativo, inferiori rispetto ai dati di piano previsti, e che di seguito verranno specificate.

Indicazioni e prescrizioni che si elencano nel prosieguo della relazione.

PROPONENTE

_____, con sede in _____, via _____ n. ____, capitale sociale Euro _____ interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____: _____, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo al n. _____, in forza di quanto previsto all'articolo ____ dell'atto preliminare di compravendita stipulato in data _____, in autentica _____, notaio in _____, n. _____ di rep. _____, registrato all'Agenzia delle Entrate di _____ in data _____ al n. _____ Serie ____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di _____ in data _____ ai nn. _____.

UBICAZIONE DELLE AREE E CONFINI

Toponomastica:

- viale delle Industrie - Strada Provinciale n° 121;
- via Eugenio Villoresi

Catasto:

- Foglio 42 Particella 160
 - Foglio 42 Particella 161*
 - Foglio 42 Particella 163**
 - Foglio 42 Particella 70
 - Foglio 42 Particella 45
 - Foglio 42 Particella 46
 - Foglio 42 Particella 47
 - Foglio 42 Particella 48
 - Foglio 42 Particella 49
 - Foglio 42 Particella 51 parte
-

- Foglio 42 Particella 162 parte

*La particella 161 ricompresa nel perimetro d'Ambito, oggetto di accordo di trasferimento a favore dell'amministrazione comunale come da preliminare di cessione sottoscritto il 26/11/2018 verrà ceduta alla stipula della convenzione.

**Si specifica che la particella 163 ricompresa nel perimetro d'Ambito, come da estratto di PGT, è stata già occupata dalla Provincia di Monza e Brianza per la realizzazione della rotatoria sulla S.P. 121 e che la stessa è oggetto di accordo per cessione bonaria, da parte dell'attuale proprietà, a favore del Comune di Agrate Brianza e/o ente pubblico dallo stesso indicato.

Nella determinazione delle superfici di proposta di Piano Attuativo, la particella 163 non viene considerata.

La cessione dell'area alla particella 163, con le indicazioni e gli impegni previsti dal citato accordo bonario, dovrà essere formalizzata in atto notarile tra l'attuale proprietà e il Comune di Agrate Brianza e/o ente dallo stesso delegato.

L'individuazione delle particelle come sopra elencate, risulta descritta in forma grafica nell'elaborato grafico n. 2 "Inquadramento territoriale _ ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE – DOCUMENTO DI PIANO – Indirizzo progettuale".

Confini territoriali:

- a nord: viale delle Industrie – S.P. 121
- a est: aree di proprietà privata
- a sud: aree di proprietà privata
- a ovest: Strada Comunale per Carugate – Via Eugenio Villoresi

Confini catastali:

partendo da nord in senso orario:

- Fg. 42 Mapp.li 64, 66, 67, 69, 72, 42, 43, Foglio 43 Mappali 42 e 123, Foglio 42 Mappali 51 parte, 162 parte, Strada Comunale per Carugate – Via Eugenio Villoresi e mappale 64.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indirizzo Progettuale

L'indirizzo progettuale proposto prevede la presentazione di un Piano Attuativo per la realizzazione di intervento a destinazione d'uso qualificante produttivo, prevedendo contestualmente il recepimento degli standard e delle aree in perequazione, sempre facendo riferimento ai limiti di massima edificabilità impostati dalla Convenzione.

In termini quantitativi il Piano Attuativo prevede una capacità edificatoria inferiore rispetto alle superfici massime consentite dalla Scheda d'Ambito approvata con P.G.T. comunale.

Scheda d'Ambito con indirizzi di Piano e indicazioni dimensionali di progetto

I parametri e gli indici da applicare al Piano Attuativo sono determinati dalla tabella di seguito riportata con proposta di capacità edificatoria inferiore rispetto a quella allegata all'elaborato QVP 05/01 "Scheda di indirizzo progettuale" del Documento di Piano del Piano di Governo Territoriale comunale:

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo previsti con Piano Attuativo

	<i>P.G.T.</i>	<i>DATI DI P.A.</i>
<i>superficie territoriale (mq)</i>	29.019,00	27.529,00
<i>rapporto di copertura territoriale (%)</i>	60,00 %	36,69 %
<i>superficie coperta (mq)</i>	17.411,00	10.100,00
<i>indice edificabilità (mq/mq)</i>	0,70	0,4178
<i>s.l.p. (mq)</i>	20.313,00	11.500,00
• <i>destinazione produttiva</i>		10.000,00
• <i>destinazione terziaria</i>		1.500,00
<i>indice di permeabilità territoriale (%)</i>	10,00	10,00
<i>altezza massima (m)</i>	15,00	15,00
<i>dotazione servizi indotta intervento:</i>	4.063,00	3.500,00
• <i>destinazione produttiva: 20,00% s.l.p. (mq)</i>		2.000,00
• <i>destinazione terziaria: 100,00% s.l.p. (mq)</i>		1.500,00
<i>perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo: 50,00% s.l.p. (mq)</i>	10.157,00	5.750,00

I dati come sopra esposti sono da considerare vincolanti per la definizione operativa del Piano Attuativo, rinunciando sin d'ora alla eventuale richiesta di riproposizione della residua edificabilità.

Criteria 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 urbana e 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:

produttiva (attività manifatturiere – artigianato)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese

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	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
V	RESIDENZA

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto, in termini di progetto urbanistico con definizione planivolumetrica generale, tende a definire l'impianto morfologico del lotto edificabile, inserendolo formalmente nel contesto contermini.

La progettazione urbanistica è improntata considerando la funzione prevista di tipo produttivo.

Seguendo le indicazioni della scheda d'indirizzo del Documento di Piano, si descrive di seguito lo schema distributivo adottato.

Suddivisione dell'area in due parti distinte, lato sud adibito a spazi principalmente operativi di tipo produttivo, lato nord, fronte viale delle Industrie adibito a spazi operativi di natura gestionale direzionale.

La localizzazione dell'edificato, prevede il mantenimento a perimetro dell'area di spazi a verde di mitigazione ambientale.

Il tratto in prosecuzione esterna al perimetro d'Ambito della pista ciclo pedonale, avrà, come per la parte interna al perimetro, un filare verde laterale, su area di proprietà del proponente, con gestione e manutenzione a carico dello stesso, con alberature tipo Acer Campestre o alberature definite in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale.

La pista ciclopeditone sarà opportunamente illuminata lungo tutto il suo percorso. Il progetto illuminotecnico verrà redatto in contraddittorio con l'ente gestore durante la fase di richiesta di Permesso di Costruire o titolo equipollente.

La pista ciclopeditone nel progetto urbanistico viene prevista con percorso in aderenza di confine tra le aree in cessione e l'area fondiaria. In fase esecutiva, in concomitanza con la richiesta del permesso di costruire, la stessa potrà essere realizzata in distacco dal confine di proprietà (area fondiaria), prevedendo la realizzazione del doppio filare alberato e del doppio cordolo. I costi preventivati risultano già compresi sia del doppio filare che del doppio cordolo. In caso di realizzazione in aderenza di confine con l'area fondiaria, la

quantificazione economica, delle opere previste per la realizzazione del doppio filare e del doppio cordolo, potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere alternative, anche esterne al comparto di intervento, ovvero con conguaglio economico, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le acque meteoriche derivanti dallo scolo del sedime della pista ciclopedonale verranno raccolte in apposita canalina opportunamente dimensionata e disperse direttamente nel sottosuolo, in quanto per la raccolta delle acque piovane relative alle opere di urbanizzazione (pista ciclo pedonale), non necessitano collegamenti alla pubblica fognatura, come da allegata dichiarazione.

L'impostazione planivolumetrica proposta favorisce la futura realizzazione di edifici che, considerando le nuove tecnologie costruttive, siano in grado di rispettare nell'insieme gli obiettivi strategici di sviluppo individuati dalla scheda d'indirizzo del Documento di Piano, che si potranno sostanziare in:

- inserimento coerente dell'edificato nel tessuto urbano di riferimento, tenendo conto, oltre che dell'edificato contermine anche della possibile urbanizzazione e edificazione dell'Ambito posto sul fronte nord della Strada Provinciale n° 121, denominato Ambito "Tp 01";
- controllo e riduzione delle emissioni atmosferiche e degli scarichi idrici, sia produttivi che piovani con possibile riutilizzo delle acque piovane e/o dispersione delle stesse in sottosuolo;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Accessi e mobilità interna al Piano Attuativo

Attualmente l'accesso all'area avviene dalla Strada Provinciale n° 121 a nord est del lotto, utilizzando la strada interna che margina a est il compendio di proprietà della Provincia di Monza e Brianza.

La proposta progettuale prevede di individuare un unico accesso a ovest del lotto, utilizzando la Strada Comunale per Carugate, via Eugenio Villoresi, in corrispondenza frontale dell'attuale accesso realizzato per l'Ambito "Tp04".

Nessun accesso verrà posto utilizzando il fronte della Strada Provinciale S.P. 121.

Il nuovo ingresso dalla strada Comunale per Carugate, via Eugenio Villoresi, si attesta a circa 115 metri dall'asse della nuova rotatoria sulla S.P. 121.

La soluzione viabilistica proposta consente di non interferire con la viabilità esistente, in quanto non crea in nessun caso interferenza e non aumenta i carichi viabilistici indotti sulla viabilità esistente rispetto a quelli già considerati in fase di redazione del Piano di Governo Territoriale comunale.

All'interno del perimetro d'Ambito non verrà realizzata alcuna viabilità pubblica, tutta l'area perimetrata come area di comparto rimarrà di proprietà privata con la sola esclusione delle aree a margine nord e ovest ove verrà realizzata a carico dei proponenti la pista ciclopedonale, che diramandosi dalla strada posta a est del compendio di Proprietà della Provincia di Monza e Brianza, ne percorre tutto il confine sud per poi deviare verso nord e

proseguire in prima fase parallelo alla Strada Provinciale 121, tangente alla rotatoria e successivamente proseguire verso sud, lungo il fronte ovest della strada Comunale per Carugate, via Eugenio Villoresi, fino a raggiungere l'alzaia del Canale Villoresi.

Il percorso ciclopedonale così come proposto e previsto consentirà il collegamento in sicurezza protetta di pedoni e ciclisti, tra il territorio del Comune di Agrate Brianza e il territorio del Comune di Carugate, oltre a metterlo in collegamento con l'alzaia del Canale Villoresi, inserendo il tutto in un percorso ambientale-naturalistico.

Le caratteristiche di tale percorso ciclopedonale prevedono una pista con sottofondo in ghiaia costipata, fondo di livellamento, fondo in calcestruzzo e finitura in conglomerato bituminoso nero.

Si prevede una larghezza del percorso pari a mt 2,50, oltre ai margini laterali a verde.

Definizioni planivolumetriche e mitigazione degli interventi

La distribuzione planivolumetrica proposta, come già parzialmente descritto, è da considerarsi, in termini di possibile dimensionamento dei futuri edifici, nel rispetto e nei limiti del vincolo distributivo imposto dal progetto stesso, conforme alle indicazioni previsionali della Scheda d'Ambito con dati di P.A. previsti in convenzione.

La suddivisione dell'area in due zone distinte, non deve essere considerata vincolo distributivo, l'intervento progettuale finale potrà prevedere interventi che propongano l'accorpamento e/o la suddivisione degli edifici, il tutto nel rispetto di una proposta architettonica e morfologica in armonia con il contesto. L'intervento dovrà comunque mantenere inalterata la possibilità di marginare il perimetro con interventi di mitigazione ambientale.

L'area deputata alla realizzazione dei futuri edifici produttivi prevede il mantenimento al margine perimetrale, sui tutti e quattro i lati, di un'area verde piantumata, con funzione di mitigazione ambientale e barriera verde verso la viabilità e le aree contermini.

Quanto sopra risulta individuabile graficamente negli elaborati allegati alla proposta di Piano Attuativo.

DETERMINAZIONI TECNICHE INDICAZIONI DI PROGETTO – VERIFICA DEGLI INDICI

La fase attuale di progettazione deve intendersi riferita alla progettazione urbanistica dell'Ambito d'intervento.

Progettazione che definisce in termini puntuali la funzione delle aree d'Ambito, suddivise in aree deputate alla realizzazione delle infrastrutture di servizio pubblico e in aree deputate alla futura realizzazione degli edifici.

La definizione delle aree deputate alla realizzazione delle infrastrutture d'interesse pubblico, con lo schema progettuale proposto, è da considerarsi definitiva, mentre la definizione delle aree deputate per la realizzazione dei futuri edifici è da considerarsi definitiva per quanto riguarda la perimetrazione generale, il vincolo di mantenere un'area di mitigazione a verde lungo tutto il perimetro, mentre la dimensione e il posizionamento degli edifici deve

considerarsi preliminare e indicativa e potrà subire variazioni nella fase di progettazione edilizia, in relazione alle effettive esigenze degli operatori che andranno ad insediarsi, comunque nei limiti dimensionali massimi previsti a convenzione e come indicato nei dati di seguito riportati e all'interno della linea di perimetro di galleggiamento.

Quanto sopra risulterà individuabile graficamente negli elaborati: tav. n° 5 "Planimetria generale _ MASTERPLAN – PROFILO Y-Y e tav. n° 6 "Planimetria generale _ DESTINAZIONI URBANISTICHE FUNZIONALI".

Relativamente alla verifica degli indici di Piano, come sopra specificato, si prevede una capacità edificatoria, convenzionalmente definita, inferiore agli indici della scheda d'Ambito di riferimento, allegata alla relazione del Documento di Piano di PGT.

Le superfici a progetto sono verificate puntualmente nella tav. n° 11 "verifiche planivolumetriche – CALCOLI DI DETTAGLIO E SCHEMI GRAFICI DELLE SUPERFICI", allegata al progetto di P.A..

Si specifica che le sole verifiche inerenti la Superficie lorda di pavimento e la Superficie coperta, proposti nello schema tipologico allegato, risultano non vincolanti, dimostranti unicamente la possibile edificabilità nei limiti e nel rispetto dei dati di Piano Attuativo. I dati definiti con la proposta di Piano Attuativo, con previsione di capacità edificatoria inferiore rispetto ai dati di piano di Scheda d'Ambito di P.G.T. comunale, vengono di seguito esplicitati:

- Superficie Territoriale dell'Ambito mq 27.529,00
- Indice di edificabilità territoriale:
 - Superficie Copribile 36,69 % = mq 10.100,00
 - Superficie Lorda di Pavimento mq/mq 0,4178 = mq 11.500,00Così distinta:
 - S.L.P. a destinazione produttiva: mq 10.000,00
 - S.L.P. a destinazione terziaria: mq 1.500,00

Si riassumono di seguito i limiti previsti per la dotazione di standard interni all'area edificabile e esterni per le aree a destinazione infrastrutturale; si rimanda, inoltre, alle tavole di progetto urbanistico allegata alla richiesta di approvazione di Piano Attuativo per la dimostrazione delle stesse.

- Indice di Permeabilità richiesto 10,00% = mq 2.752,90
 - Indice di Permeabilità previsto a progetto mq 8.449,60 > mq 2.752,90
 - Altezza massima edifici consentita = m 15,00
 - Altezza massima edifici prevista a progetto = < m 15,00
 - Dotazione servizi indotti intervento richiesti = mq 3.500,00
- Così distinta:
- destinazione produttiva 20,00 % s.l.p. = mq 2.000,00
 - destinazione terziaria 100,00 % s.l.p. = mq 1.500,00
- Dotazione servizi indotti intervento prevista a progetto = mq 3.710,00 > mq 3.500,00.
 - Differenza a favore Amministrazione Comunale = mq 3.710,00 – mq 3.500,00 = + mq 210,00
 - Superficie copribile massima realizzabile: mq 10.100,00
 - S.L.P. a destinazione produttiva massima realizzabile: mq 10.000,00
-

- S.L.P. a destinazione terziaria massima realizzabile: mq 1.500,00
- Perequazione territoriale richiesta = mq 5.750,00
- Perequazione territoriale prevista a progetto OB 11 = > mq 4.464,00
- Area agricola in cessione integrativa all'area OB 11 = mq 4.287,00 (area agricola a nord area obiettivo 11).
- Parcheggi privati (art. 14 N.T.G. – Piano delle regole, P.G.T.)
Superficie a parcheggio richiesta: 1 mq ogni 10 mc S.L.P.
 $\text{mq } 11.500,00 \times \text{mt } 3,00 \times \text{mq } 1,00 / \text{mc } 10,00 = \text{mq } 3.450,00$
di cui:
 - spazi di sosta > 60,00% superficie a parcheggio richiesta
 $\text{mq } 3.450,00 \times 0,6 = \text{mq } 2.070,00$
 - spazi di manovra < 40,00% superficie a parcheggio richiesta
 $\text{mq } 3.450,00 \times 0,4 = \text{mq } 1.380,00$
 Superficie a parcheggi reperita = mq 3.467,39 > mq 3.450,00
Di cui:
 - spazi di sosta: mq 2145,00 > 60,00% = mq 2070,00 superficie a parcheggio
 - spazi di manovra: mq 1322,39 < 40,00% = 1380,00 superficie a parcheggio
 Numero posti auto richiesti:
 n. 1 ogni mq 100,00 di S.L.P. produttiva
 n. 1 ogni mq 50,00 di S.L.P. direzionale
 $\text{mq } 10.000,00 \times \text{n}^\circ 1,00 / \text{mq } 100,00 = \text{n}^\circ 100,00$
 $\text{mq } 1.500,00 \times \text{n}^\circ 1,00 / \text{mq } 50,00 = \text{n}^\circ 30,00$
 Totale posti auto richiesti = n° 130,00
 Numero posti auto reperiti => n° 155
 Numero posti auto disabili richiesti
 n. 1 posto auto disabile ogni n° 50 posti auto
 $\text{n}^\circ 155 \text{ posti auto totali} \times \text{n}^\circ 1 \text{ posto auto disabile} / \text{n}^\circ 50 \text{ posti auto} = \text{n}^\circ 4 \rightarrow \text{n}^\circ 4$
 posti auto disabile a progetto;
- Piantumazione area a parcheggio per n° 1 albero ogni n° 4 posti auto (art. 87 N.T.A. P.d.R.)
 $\text{n}^\circ 155 \text{ posti auto} \times \text{n}^\circ 1 \text{ albero ogni n}^\circ 4 \text{ posti auto} = \text{n}^\circ 38,75 \rightarrow \text{n}^\circ 39 \text{ alberi}$
 N° alberi a progetto > di 39 - tipo Acer Campestre e Prunus Padus o similari;
- piantumazione area drenante per n° 1 albero ogni mq 100,00 di area drenante minima richiesta
 $\text{mq } 2.752,90 \text{ area drenante minima} \times \text{n}^\circ 1 \text{ albero ogni mq } 100,00 \text{ area drenante} = \text{n}^\circ 27,52 \rightarrow \text{n}^\circ 28 \text{ alberi}$
 N° alberi a progetto > di 28 – tipo Acer Campestre o similari;

La determinazione dell'altezza massima degli edifici, considerando la quota di rilievo, come riportata nell'allegata tavola n° 5, che individua una quota base di riferimento +/- 0,00 in corrispondenza del piano stradale della S.P. 121, determinato sul fronte medio di confine tra la linea di Piano Attuativo e il sedime stradale e un'ulteriore quota di riferimento in corrispondenza del previsto accesso all'Ambito posto sul fronte ovest, in coincidenza con la via Eugenio Villoresi pari a metri - 1,30 rispetto alla indicata quota di +/- 0,00, in fase di indicazione progettuale urbanistica, considerando quanto indicato all'articolo 11.11 delle

NGT, ove nei casi in cui la quota tra la strada e il terreno abbia un dislivello superiore a metri 1,00 si debba considerare quale piano di riferimento la quota media naturale del terreno di riferimento.

Nella determinazione delle quote come sopra esposte, si considera quale prospetto di riferimento, il prospetto principale degli edifici posto frontalmente sia alla strada di maggior traffico e importanza, S.P. 121, che alla strada di unico accesso all'Ambito, via Eugenio Villorosi.

Considerate le due quote di riferimento e indicata come quota +/- 0,00, come sopra detto, la quota intermedia del fronte nord dell'Ambito, a confine con la S.P. 121, si è proceduto a determinare la quota base di riferimento dei singoli edifici e delle singole infrastrutture pubbliche (pista ciclo pedonale) e private (parcheggi e piazzali), come meglio di seguito specificato.

Nel caso in esame, al fine di evitare un innaturale riporto dell'area, in caso si utilizzi come riferimento la quota della S.P. 121, e/o scavo dell'area, in caso si utilizzi la quota della via Eugenio Villorosi, si è proceduto, in fase di proposizione progettuale urbanistica, prevedendo di impostare quali quote di riferimento, per la futura progettazione esecutiva, le quote che, pur nel rispetto delle dimensioni dei singoli edifici, potessero seguire le quote attuali mediate del terreno. Terreno che si presenta con una naturale declivio da nord verso sud.

Definito quanto sopra, si riportano di seguito le quote per singolo intervento rispetto a cui individuare la quota +/- 0,00 dell'edificio di riferimento.

Per facilità di lettura vengono riportate anche le quote delle opere contermini, piazzali e parcheggi e di urbanizzazione pista ciclo pedonale.

Mantenendo pertanto come base la quota +/- 0,00 corrispondente al sedime stradale della S.P. 121 al margine medio del perimetro d'Ambito lato nord, si indicano le seguenti quote:

- palazzina uffici, quota di riferimento metri - 0,30 rispetto alla quota base di +/- 0,00;
 - edificio produttivo, quota di riferimento metri - 0,70 rispetto alla quota base di +/- 0,00;
 - parcheggio palazzina uffici, quota di riferimento metri - 0,50 rispetto alla quota base di +/- 0,00;
 - parcheggio nord zona produttiva, lato ovest, quota di riferimento da metri - 0,90 a metri - 1,00 rispetto alla quota base di +/- 0,00, lato est, quota di riferimento metri - 0,80;
 - parcheggio laterale est zona produttiva, da metri - 0,80 a metri - 1,15 rispetto alla quota base di +/- 0,00;
 - percorso ciclo pedonale, quota d'imposta corrispondenti alle quote del terreno e delle strade contermini, con partenza dal lato est, avente una quota di - 0,10 rispetto alla quota base di +/- 0,00, coincidente con la quota della strada interna a sud della S.P. 121, del peduncolo inserito nel perimetro d'Ambito, prosecuzione del percorso verso ovest mantenendo le quote del terreno contermini sino a raggiungere, in corrispondenza del cambio di percorrenza verso sud, una quota di - 0,50 rispetto alla quota base di +/- 0,00, per proseguire in senso nord/sud sino al ponte sopra il canale
-

Villoresi, con una quota pari a $- 1,25$ rispetto alla quota base di $\pm 0,00$, in corrispondenza del previsto accesso all'Ambito sulla via Eugenio Villoresi e una quota in leggera risalita di $-1,15$ in corrispondenza del ponte sul canale Villoresi.

La pendenza media del percorso ciclopedonale risulta la seguente:

- tratto interno lato nord: 0,16%;
- tratto lato ovest sino a ingresso Ambito: 0,47%;
- tratto lato ovest da ingresso carraio a ponte sul canale Villoresi: 0,20%.

Le quote sopra riportate, facendo riferimento a un progetto urbanistico, potranno subire in fase di richiesta di permesso di costruire e/o titolo equipollente, parziali variazioni con specifico riferimento alla stratigrafia e orografia del terreno e nel rispetto del già richiamato articolo 11.11 delle NGT.

L'altezza massima degli edifici sarà comunque \leq a m 15,00 rispetto alla quota $\pm 0,00$ di riferimento, come sopra indicata, corrispondente al sedime stradale della S.P. 121 al margine medio del perimetro d'Ambito lato nord, come da indicazioni Scheda d'Ambito e da ipotesi progettuale così come riportata in elaborato grafico allegato, tav. n. 10 "Layout tipologico – Edificio "A" e "B" _ Pianta piano terra, primo e copertura – Prospetti – Sezione A-A e sezione B-B".

La distanza dei realizzandi edifici dai confini di proprietà rispetterà la distanza minima di m 20,00 dalle strade provinciali, di m 30,00 sul fronte nord, dal limite della S.P. 121, quale fascia di rispetto lungo le strade panoramiche e di m 5,00 dai confini con proprietà terze, con la verifica che, nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima debba essere incrementata fino a raggiungere tale misura, ne consegue che: distanza dai confini di proprietà \geq m 5,00 e comunque \geq $\frac{1}{2}$ altezza edificio.

La distanza tra edifici dovrà rispettare il limite di m 10,00.

Verranno rispettati inoltre i vincoli edificatori determinati dal transito di servizi e sottoservizi all'interno del perimetro di Piano Attuativo come di seguito:

- linea elettrodotto aereo esterno alta tensione: distanza di prima approssimazione (Dpa) mt 25,00 per lato, come da indicazioni Terna del 22 marzo 2018, considerate tutt'ora valide;
- linea rete fognaria interrata: fascia di rispetto = h fondo tubo + diam/2 per lato
- linea elettrodotto aereo esterno media tensione – doppia terna con isolatori sospesi non ottimizzata: distanza di prima approssimazione (Dpa) mt 8,00 per lato → comunque esterna al perimetro di galleggiamento.

Quanto sopra risulterà meglio individuato nell'elaborato n° 7 "Planimetria generale – vincoli infrastrutturali e urbanistici" allegato e riporta nel capitolo di riferimento le specifiche degli enti e i riferimenti normativi.

Destinazioni d'uso previsionali

Essendo la proposta progettuale una proposta urbanistica, così come previsto per la definizione dei Piani Attuativi, pur in presenza dell'operatore finale, _____, si rimanda per la definizione della puntuale distribuzione degli spazi operativi alla futura richiesta di autorizzazione a edificare.

La mancanza della precisa indicazione delle funzioni operative, non determina la indefinibilità dell'area, in quanto il Piano Attuativo si limita alla definizione del progetto urbanistico nel suo insieme.

Il progetto urbanistico mantiene inalterate le funzioni ammissibili della Scheda d'Ambito, riportata nel capitolo "Norme Tecniche di Attuazione" e conseguentemente mantiene inalterato il vincolo imposto per le funzioni incompatibili.

I richiedenti il Piano Attuativo garantiranno il rispetto delle destinazioni ammissibili da Scheda d'Ambito e si impegneranno a far rispettare tale previsione in caso di trasferimento dei diritti.

Perequazione sociale

Le funzioni operative previste per l'Ambito consentono un naturale effetto positivo relativamente alla possibilità di garantire una ricaduta favorevole sulla occupazione operativa in termini locali.

Se si considera previsionalmente la media di 1,63 addetti ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (dato ricavato dalla relazione di VAS), si può desumere una presenza a regime di circa 188 posti di lavoro, nel caso in cui venga realizzata la totalità della Superficie Lorda di Pavimento prevista, con una diretta positiva ricaduta sul tessuto sociale locale.

Gli operatori si impegnano per sé o aventi causa ad attivare misure atte a favorire l'occupazione locale, privilegiando, a parità di profili professionali richiesti o necessari, l'assunzione di soggetti residenti in Agrate Brianza.

Oneri di Urbanizzazione

Il progetto urbanistico di Piano Attuativo prevede la determinazione di Oneri di Urbanizzazione, gli stessi vengono previsionalmente calcolati in relazione alla massima Superficie Lorda di Pavimento consentita dai vincoli convenzionali, pari a mq 11.500,00 di cui mq 10.000,00 a destinazione produttiva e mq 1.500,00 a destinazione direzionale:

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 31,40 = € 314.000,00

Direzionale mq 1.500,00 x €/mq 97,65 = € 146.475,00

Totale Oneri di Urbanizzazione Primaria = € 460.475,00

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 27,80 = € 278.000,00

Direzionale mq 1.500,00 x €/mq 55,90 = € 83.850,00

Totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria = € 361.850,00

Smaltimento Rifiuti:

Produttivo mq 10.000,00 x €/mq 8,85 = € 88.500,00

Costo di Costruzione:

Direzionale - 10% del valore determinato a computo metrico estimativo

Maggiorazione Contributo di Costruzione per trasformazione aree agricole:

5% del valore determinato a computo metrico estimativo

Maggiorazione Contributo per consumo suolo su Costo di Costruzione:

20% del Costo do Costruzione

Opere di Urbanizzazione a scomputo

Il progetto urbanistico di Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico definibili come opere di urbanizzazione primarie così suddivise:

- Pista ciclopedonale;
- Verde attrezzato a margine.

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria vengono richiesti a scomputo, rispetto agli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo che verrà ammesso a scomputo, dagli Oneri di Urbanizzazione, sarà pari a quello risultante a computo metrico estimativo ridotto del 15%.

Compartecipazione economica dell'intervento per gli aspetti viabilistici

Relativamente agli aspetti della mobilità, la scheda dell'Ambito di Trasformazione TP05 nelle modalità di attuazione recita:

"...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."

Alla luce di quanto citato, considerato che tale piano urbanistico attuativo, oltre ad essere conforme nell'impostazione generale alle previsioni di P.G.T. e a non aggravare i carichi urbanistici e di traffico preventivati con la documentazione di piano, si vincola per una

capacità edificatoria ridotta, in quanto a fronte di una Slp prevista a scheda d'Ambito pari a mq 20.313,00 si limita alla realizzazione di una Slp massima realizzabile, come da proposta di Piano Attuativo, pari a mq 11.500,00 con una riduzione di Slp pari a mq 8.813,00; si determina comunque l'impegno da parte degli Operatori alla compartecipazione a interventi di riqualificazione della viabilità esistente.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto di porre a carico degli Operatori la compartecipazione economica agli interventi di riqualificazione della viabilità esistente corrispondente a € 126.525,00 diconsi euro centoventiseimilaecinqucentoventicinque/00, calcolata sull'effettiva S.L.P. in progetto ragguagliata alle relative destinazioni d'uso.

Individuazione aree di Perequazione Territoriale

La perequazione territoriale viene individuata facendo riferimento numerico al dato di massima Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, che determina la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di una superficie pari e/o maggiore a mq 5.750,00.

I proponenti il Piano Attuativo pongono in cessione all'Amministrazione Comunale le sotto indicate aree, che risultano inserite nel perimetro delle aree poste a prosecuzione del Parco Lineare Agrate – Omate, come da individuazione elaborato PS 02/01 "Aree pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi del P.G.T. comunale e nel perimetro delle aree Obiettivo 11, Parco Villorosi, come da individuazione elaborato PS 02/01 "Aree pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi del P.G.T. comunale.

Di seguito le specifiche catastali delle stesse, come da elaborati n. 3 "Inquadramento territoriale _ ESTRATTI PLANIMETRICI – Individuazione Aree per Concretizzazione Aree in Perequazione" e n° 4 "Inquadramento territoriale _ ESTRATTO CATASTALE – Individuazione Aree per "Concretizzazione Aree in Perequazione", allegati:

- a) Foglio 42 Mappale 162 parte: mq 120,00
- b) Foglio 45 Mappale 3 parte: mq 4.344,00
Per un totale pari a mq 4.464,00
- c) Oltre a quanto sopra, considerata la differenza quantitativa dovuta pari a mq 5.750,00 – mq 4.464,00 = mq 1.286,00, al fine di consentire la realizzazione di un'area naturalistica vincolata, viene ceduta a compensazione un'area pari a mq 4.287,00 in prosecuzione verso sud dell'area obiettivo 11 e catastalmente identificabile al Foglio 45 Mappale 3 parte. La somma delle due aree determina una superficie pari a mq 8.751,00 > mq 5.750,00. L'area di cui sopra è considerata di specifico interesse amministrativo, la maggior superficie ceduta è da considerarsi a compensazione del differente valore economico delle aree.

ANALISI DEL PROGETTO URBANISTICO IN RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DI VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

Si riporta di seguito la scheda VAS relativa all'ambito con inseriti in aggiunta i nuovi indici di piano imposti convenzionalmente con capacità edificatoria inferiore rispetto ai dati di piano della scheda d'ambito allegata al PGT comunale.

Si specifica che essendo un ambito che ha subito variazioni in riduzione, la scheda VAS riportata di seguito fa riferimento al PGT 2014-2019 e pertanto riportata una Superficie Territoriale di mq 55.558,00 anziché 29.019,00, ulteriormente ridotta a mq 27.529,00, come da Scheda di Piano Attuativo.

I dati di Piano utilizzati fanno riferimento alla Superficie Territoriale del P.G.T. – D.d.P. 2019-2024.



PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<p>Tp05</p> 	<p>Tp05 – Area Obiettivo n. 13</p> 
<p>Obiettivi</p> <p>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.</p> <p>Le finalità del progetto deve essere orientato ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione del margine urbano verso gli spazi aperti, prevedendo misure di compensazione capaci di mitigare l'impatto del nuovo insediamento verso il territorio aperto a est e a sud.</p> <p>L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, realizzando un intervento che attraverso opportune sinergie di scala minimizzi gli impatti ambientali, utilizzi le migliori tecnologie per contenere le</p>	<p>Obiettivi</p> <p>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.</p> <p>Le finalità del progetto deve essere orientato ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di ricomposizione e ricontestualizzazione dell'area. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione del margine urbano verso gli spazi aperti, prevedendo misure di compensazione capaci di mitigare l'impatto del nuovo insediamento verso il territorio aperto a est e a sud.</p> <p>L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, realizzando un intervento che attraverso opportune sinergie di scala minimizzi gli impatti ambientali, utilizzi le migliori tecnologie per contenere le</p>

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<p>emissioni dei cicli produttivi, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per un corretto trattamento e smaltimento dei reflui e per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia orientato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia.</p> <p>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.</p>	<p>emissioni dei cicli produttivi, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per un corretto trattamento e smaltimento dei reflui e per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia orientato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia.</p> <p>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.</p> <p>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 sovralocale, in particolare del sistema della SP.13 e della SP.121.</p>
<p>Parametri urbanistici</p> <p>St = 55.558 mq</p> <p>Indice di edificabilità = 0,70 mq/mq</p> <p>Rc: 60%</p> <p>Ip: 10%</p> <p>H max: 15 m</p> <p>Slp max = 38.891 mq</p>	<p>Parametri urbanistici</p> <p>St Tp05 = 29.019 mq</p> <p>St Ob. 13 = 25.484 mq</p> <p>Indice di edificabilità = 0,70 mq/mq</p> <p>Rc: 60%</p> <p>Ip: 10%</p> <p>H max: 15 m</p> <p>Slp max = 20.313 mq</p>
<p>Funzioni ammissibili</p> <p>Destinazione d'uso qualificante = produttiva (attività manifatturiere – artigianato)</p> <p>Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili = attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese</p>	<p>Funzioni ammissibili</p> <p>Destinazione d'uso qualificante = produttiva (attività manifatturiere – artigianato)</p> <p>Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili = attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese</p>
<p>Effetti sulle componenti del contesto</p>	
<p>Demografia e dinamiche economiche</p>	<p>La riduzione di potenzialità edificatoria produttiva non implica particolari ripercussioni sulla capacità di tenuta del settore all'interno del territorio comunale nel quale il settore secondario è ben rappresentato da attività che non mostrano particolari segni di crisi.</p>
<p>Bilancio rispetto a PGT vigente</p> <p style="text-align: center;">+</p>	

Infrastrutture per la mobilità e traffico	La riduzione del carico insediativo implica una parallela riduzione del traffico indotto dalla trasformazione, con eliminazione del rafforzamento del sistema di accessibilità al comparto dato dalla previsione di una nuova viabilità alternativa al viale delle industrie che sarebbe passata a sud ed est dell'ambito di trasformazione.	+
Qualità dell'aria	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione di inquinanti in atmosfera generati dalle attività insediate e dal traffico indotto. La contemporanea previsione di un'area obiettivo prossima all'ambito di trasformazione implica la possibilità di incrementare il livello di potenzialità di assorbimento dei gas serra da parte del comparto vegetazionale locale, in connessione e continuità con le aree obiettivo confinanti.	+
Idrografia e gestione delle acque	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione dei consumi idrici previsti e delle acque conferite all'impianto di depurazione.	+
Suolo e sottosuolo - Dinamica insediativa e uso del suolo	La nuova configurazione dell'ambito di trasformazione comporta il contenimento del consumo di suolo destinato all'urbanizzazione e, contemporaneamente, la qualificazione della porzione est per la quale la Variante propone la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale che contribuiscono a valorizzare il suolo attualmente destinato all'uso agricolo produttivo.	+
Paesaggio ed elementi storico-architettonici	L'introduzione dell'area obiettivo n. 13 contribuisce alla preservazione delle aree non edificate attorno alla vasca volano che costituiscono un valore paesaggistico per il settore meridionale del territorio comunale a nord del Canale Villoresi.	+
Ecosistema, natura e biodiversità	La configurazione proposta dalla Variante consente di creare un'area filtro di valorizzazione ambientale tra le aree produttive e le aree inserite nel PLIS, anch'esse oggetto di previsioni di valorizzazione ambientale. Nel complesso tali interventi consentono di ampliare la funzionalità del corridoio ambientale secondario individuato dal PTCP lungo il Canale Villoresi.	+
Rischio	La Variante non introduce modificazioni alle funzioni ammissibili nell'ambito di trasformazione che possano far presumere l'insorgenza di fattori di rischio per l'intorno.	/
Produzione e gestione dei rifiuti	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione della produzione di rifiuti prevista.	+
Rumore	La Variante non introduce modificazioni alle funzioni ammissibili nell'ambito di trasformazione che possano far presumere l'insorgenza di potenziali superamenti delle soglie di rumorosità attualmente assentite dalla zonizzazione acustica.	/
Consumi energetici	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione dei consumi previsti.	+
Radiazioni	La Variante non introduce strutture o funzioni che possano emettere radiazioni.	/
Indicazioni per la riduzione delle nuove pressioni		
1. Il rispetto delle indicazioni approfondite contenute nella scheda del DdP dovrebbe fornire sufficienti garanzie di un intervento attento alla prevenzione delle eventuali criticità che potrebbero determinarsi a seguito della trasformazione, soprattutto con attenzione al sistema della mobilità nel settore urbano nel quale l'ambito ricade.		
2. In sede di definizione delle compensazioni all'interno delle Aree Obiettivo considerare quanto riportato al punto "s" dell'elenco riportato al termine del capitolo.		

In riferimento a quanto riportato nella relazione di VAS allegata al P.G.T., lo schema planivolumetrico proposto rispetta nell'insieme le indicazioni previste, in particolare si specifica quanto di seguito:

- a) gli interventi operativi per la realizzazione delle urbanizzazioni e successivamente dei singoli edifici verranno svolti tenendo in considerazione le potenziali criticità causate dai lavori stessi, pur considerando che si interverrà in un contesto prevalentemente produttivo, senza immissioni nella viabilità principale esistente. In fase preliminare si farà attenzione all'organizzazione operativa, prevedendo movimentazioni esterne all'area in orari non coincidenti con le punte di massimo traffico e eventuali operazioni rumorose interne all'area di cantiere verranno svolte in orari diurni. Inoltre, durante le fasi di scavo, carico e trasporto, la bagnatura del materiale e la copertura dei mezzi operativi con teli di protezione e il lavaggio delle ruote degli automezzi in uscita dal cantiere, garantirà il contenimento delle immissioni in aria delle polveri;
- b) l'area a perimetro dell'intervento è prevista, come già descritto, con interventi di mitigazione e riordino ambientale, prevedendo la realizzazione di un margine a perimetro alberato, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dato dalla realizzazione dei futuri edifici;
- c) la progettazione architettonica definitiva verrà svolta tenendo in debita considerazione il fatto che si dovranno progettare degli edifici tra loro coordinati, rispettosi degli allineamenti proposti con il progetto urbanistico, al fine di individuare un Ambito che sia riconoscibile per qualità urbana e architettonica, uniforme per l'uso di materiali a tipologia coerente;

- d) le acque meteoriche verranno, ove possibile, captate e utilizzate per le funzioni che non richiedano l'utilizzo di acqua potabile, quali vasche di accumulo, lavaggio piazzali, irrigazione aree verdi. Le acque piovane non utilizzabili per gli scopi sopra esposti, verranno convogliate in apposite vasche disperdenti per essere reimmesse in falda con preventiva vasca di prima pioggia collegata alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque di prima pioggia che possono avere presenza di polveri;
- e) la progettazione definitiva dei singoli edifici o del comparto nel suo insieme, verrà svolta prevedendo l'utilizzo di tecniche costruttive e tecnologiche che consentano la riduzione dei consumi energetici indotti, con particolare attenzione al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni in atmosfera, in coerenza alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Nella predisposizione delle reti e impianti tecnologici verranno considerati tutti gli aspetti tecnici utili e necessari al massimo contenimento di consumi di risorse ambientali. Verranno rispettate tutte le norme e prescrizioni previste dagli enti gestori. In particolare, in fase di progetto esecutivo della rete fognaria e di eventuali impianti di depurazione verranno presi preventivi accordi con l'ente gestore;
- f) l'accesso all'area è unico, previsto progettualmente con innesto dalla Strada Comunale per Carugate, via Eugenio Villoresi, posto di fronte all'accesso già realizzato per l'Ambito "Tp04".

La soluzione proposta non interferisce con la viabilità esistente. Considerazione confermata anche nella relazione di VAS, a pagina 19, ove viene riportato quanto di seguito:

- *"Infine, appare opportuno evidenziare come il quadro delle previsioni degli ambiti di trasformazione, non interferisca con lo studio di fattibilità elaborato dalla Provincia di Monza e della Brianza per la riqualificazione/potenziamento dell'itinerario S.P. 13 – S.P. 13 dir. e S.P. 121 nel tratto in territorio del comune di Agrate Brianza."*

È prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale posto a sud del confine con il compendio della Protezione Civile con prosecuzione parallela a nord alla S.P. 121 e a ovest alla Strada Comunale per Carugate, via Eugenio Villoresi, sino a raggiungere, sul lato nord, il ponte di attraversamento del canale Villoresi;

- g) le aree a parcheggio, opportunamente dimensionate per la funzione produttiva e terziaria, vengono reperite all'interno del perimetro privato dell'Ambito e saranno integrate con la realizzazione di adeguate aiuole alberate di contenimento e mascheramento;
- h) il percorso ciclo-pedonale, i percorsi interni, così come i piazzali interni, verranno illuminati con l'utilizzo di apparecchi conformi ai criteri anti inquinamento luminoso, con ridotto consumo energetico, nel rispetto della L.R. 17/2000 e della L.R. 31/2004;
- i) in fase di progettazione definitiva con relative richieste di permessi a costruire verrà presentata idonea relazione acustica;
- j) si prevede inoltre un'integrazione alle aree obiettivo previste a sud, in aderenza alla sponda del canale Villoresi, con la cessione di ulteriore area agricola, proposta ad integrazione dell'area prevista in perequazione, così come indicato al precedente paragrafo "c" del capitolo "individuazione aree di Perequazione Territoriale". L'area viene proposta in quanto considerata di interesse amministrativo e consentirà di incrementare l'area prevista per la realizzazione del parco lineare del canale Villoresi;
- k) con specifico riferimento al parere della Provincia di Monza e Brianza del 5 agosto 2022 si specifica quanto do seguito:

il Piano d'Ambito proposto riduce notevolmente la previsione insediativa, la SLP indicata come massima realizzabile è pari a mq 11.500,00 rispetto a mq 20.313,00 previsti in scheda d'Ambito di PGT.

La riduzione è pari al 43,39%.

L'incidenza sul traffico indotto è inferiore a quanto già analizzato nei dati di PGT, inoltre rispetto alla condizione attuale di traffico è da considerarsi di fatto poco influente.

Al fine di compartecipare all'eventuale potenziamento delle strutture viabilistiche esistenti, il proponente il Piano Attuativo, in accordo con L'Amministrazione Comunale e in analogia con interventi in altri Ambiti comunali, propone la compartecipazione economica da versare a favore della pubblica amministrazione come da impegni convenzionali e così come indicato al precedente capitolo "Compartecipazione economica dell'intervento per gli aspetti viabilistici".

Il progetto urbanistico proposto pur tenendo conto in linea generale di quanto previsto nella proposta progettuale della Provincia di Monza e Brianza, di revisione della viabilità S.P. 13 e S.P. 121, indicato come alternativa "2", al fine di non influire sulle aree previste per la rideterminazione del futuro sedime stradale, in accordo con l'Amministrazione Comunale, prevede la realizzazione della percorso ciclopedonale all'interno del perimetro d'Ambito al fine di garantire un corretto collegamento ciclo pedonale tra Agrate Brianza e il centro urbano di Carugate, collegando fisicamente i due Comuni.

Tale soluzione, oltre a non influire sugli ingombri presumibili e necessari per futuri allargamenti stradali della S.P. 121, non esclude la possibilità futura di realizzare una ulteriore pista ciclo pedonale a nord della stessa S.P. 121, ad integrazione della proponente pista ciclo pedonale in Ambito di Piano Attuativo.

Pista ciclopedonale che possa collegare Agrate Brianza con la zona commerciale di Carugate.

Onde evitare il più possibile interferenze con la viabilità esistente, l'intervento prevede un unico accesso all'area.

L'accesso sarà di tipo controllato e sarà attivo solo nelle fasce orarie operative. L'accesso è posto sulla via Eugenio Villoresi (strada comunale per Carugate), posto al limite sud del perimetro d'Ambito, in analogia rispetto all'accesso realizzato per l'Ambito Tp04, posto sul fronte ovest della via Eugenio Villoresi.

Con riferimento alla sostenibilità dei carichi urbanistici si allega specifica relazione a firma _____.

Quanto sopra descritto risulta coerente con le indicazioni riportate nelle schede della relazione di VAS, riferite all'Ambito in questione.

In particolare si sottolinea la compensazione suggerita dalla relazione VAS e prevista dal Documento di Piano del PGT, finalizzata ad integrare il consumo del suolo con la cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree compensative che contribuiscano formalmente all'obiettivo di valorizzazione del sistema paesistico ambientale.

ESTRATTI PLANIMETRICI

Inquadramento territoriale – Google Earth



 PERIMETRO AMBITO PGT

 PERIMETRO AMBITO PIANO ATTUATIVO



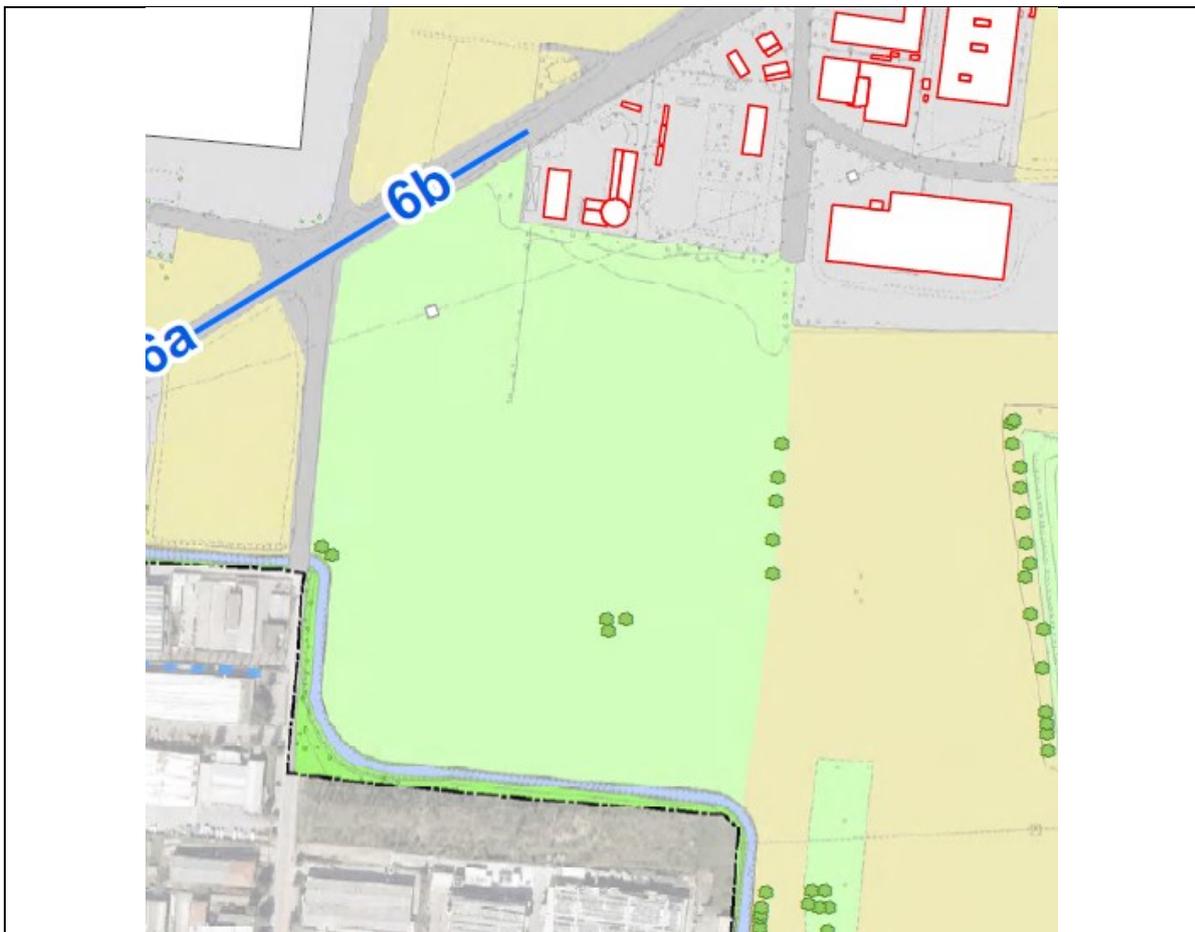
Estratto di mappa catastale – Foglio 42 e Foglio 45 uniti



 PERIMETRO AMBITO PGT

 PERIMETRO AMBITO PIANO ATTUATIVO

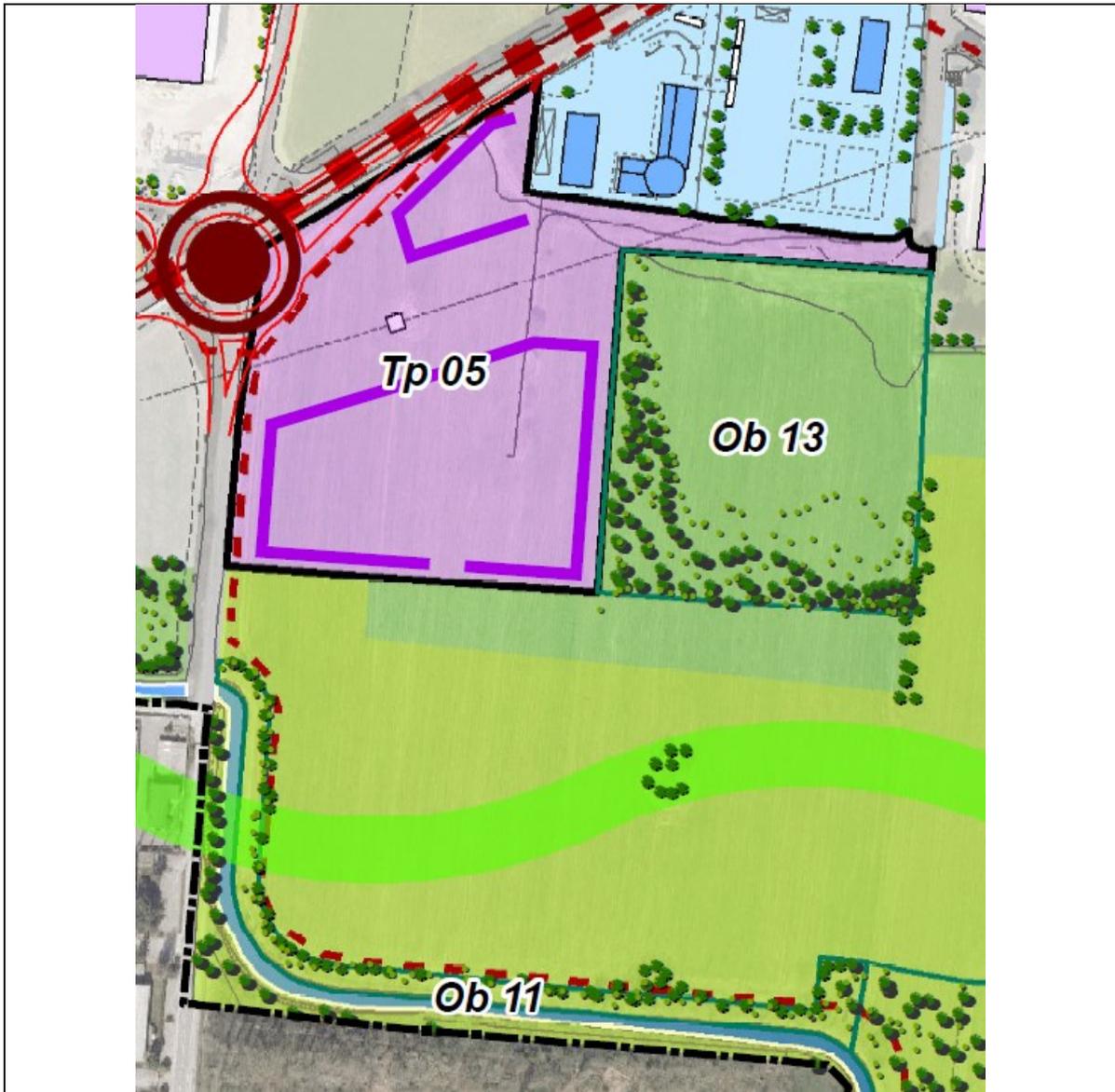
Estratti cartografici del PGT



DOCUMENTO DI PIANO – QVP 01/02

Percezioni unitarie del Paesaggio locale (viabilità di interesse paesaggistico 6b)

-  Aree verdi urbane
-  Aree verdi alberate/boscate
-  Ambiti ed elementi della produzione agricola: prativo/coltura foraggera
-  Ambiti ed elementi della produzione agricola: seminativi
-  Ambiti ed elementi della produzione agricola: produzioni orticole
-  Ambiti ed elementi della produzione agricola: produzioni floro-vivaistiche
-  Specchi d'acqua
-  Corsi d'acqua
-  Rete irrigua esistente/riconoscibile
-  Edifici storici connotativi del Paesaggio locale
-  Edifici paesaggisticamente incongrui
-  Percezioni unitarie del Paesaggio locale (viabilità di interesse paesaggistico)



DOCUMENTO DI PIANO – QVP 01/03

Identificazione dell'Ambito TP05 con identificazione dei perimetri edificabili

- 

Ob 14 definire il disegno delle nuove trasformazioni compattando le forme urbane, evitando conurbazioni e saldature tra gli insediamenti
- 

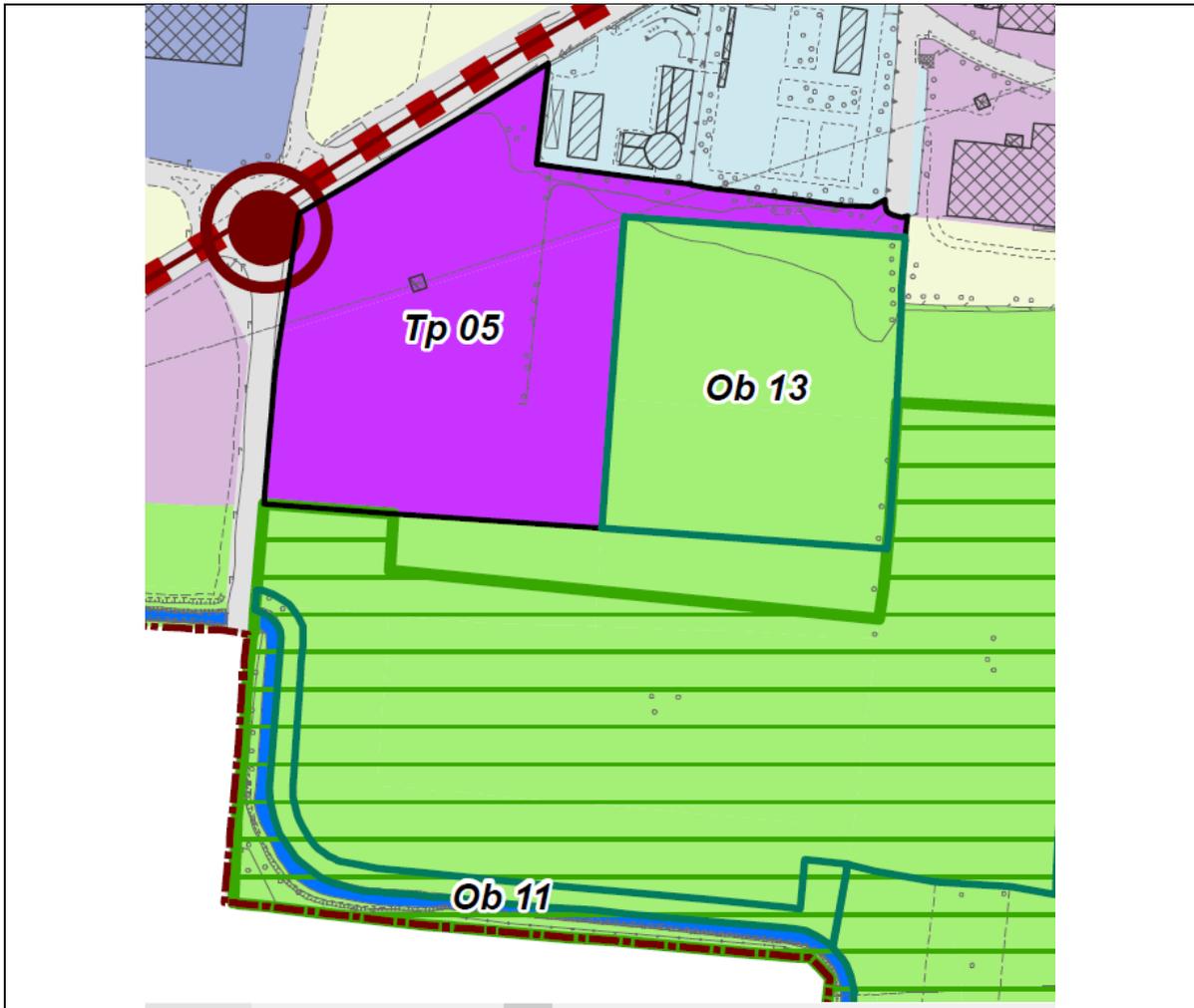
Rs 01 incremento del sistema delle aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) quali capisaldi territoriali
- 

Ob 04 incremento della dotazione del verde pubblico per elevare i livelli di qualità urbana e paesistico ambientale con i progetti di ampliamento del Parco Aldo Moro e gli spazi verdi connessi agli ambiti di trasformazione
- 

Tp 04 potenziamento del sistema insediativo specializzato per la produzione mediante interventi orientati alla compatibilità territoriale ed ecologica con proposizione di modelli innovativi di aree produttive caratterizzati da minimi impatti ambientali e ridotti consumi di risorse
- 

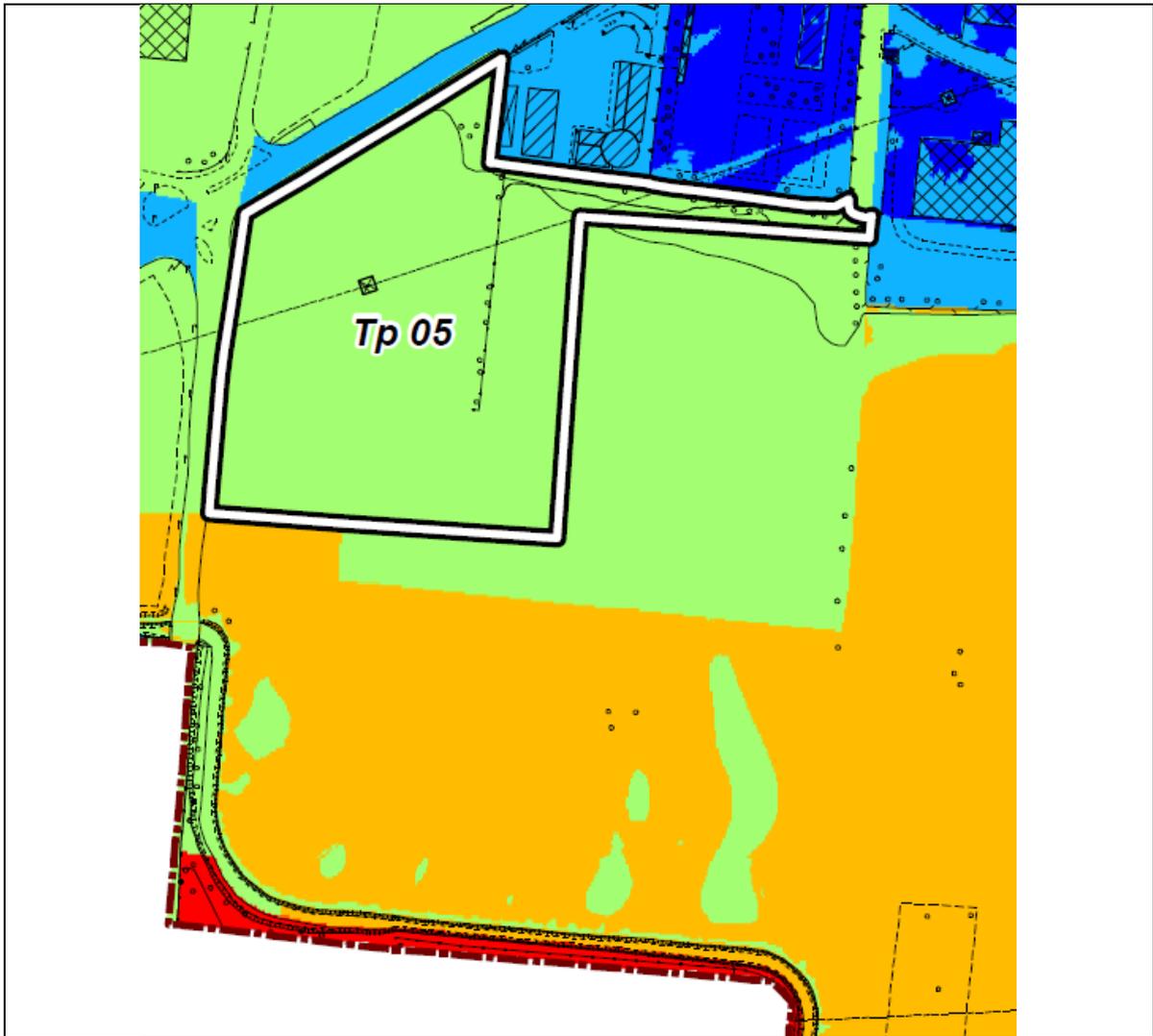
Tp 01 attuare interventi di mitigazione e compensazione degli impatti dei nuovi insediamenti in modo integrato al progetto del sistema del verde locale, in modo da incrementare la biodiversità
- 

Tp 01 previsione di misure perequative finalizzate a favorire l'assunzione di lavoratori locali



DOCUMENTO DI PIANO – QVP 02/01

- ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi di beni*
- Sistema della mobilità**
- viabilità*
- progetto definitivo della interconnessione A4/A51*
- progetto definitivo prolungamento della linea metropolitana M2 Cologno Nord-Vimercate*
- Limiti e perimetri**
- confine comunale*
- centro storico*
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est"*



DOCUMENTO DI PIANO – QVP 02/05

Sensibilità paesaggistica

Sistema delle trasformazioni strategiche

 *ambiti di trasformazione*

Classi di sensibilità paesaggistica

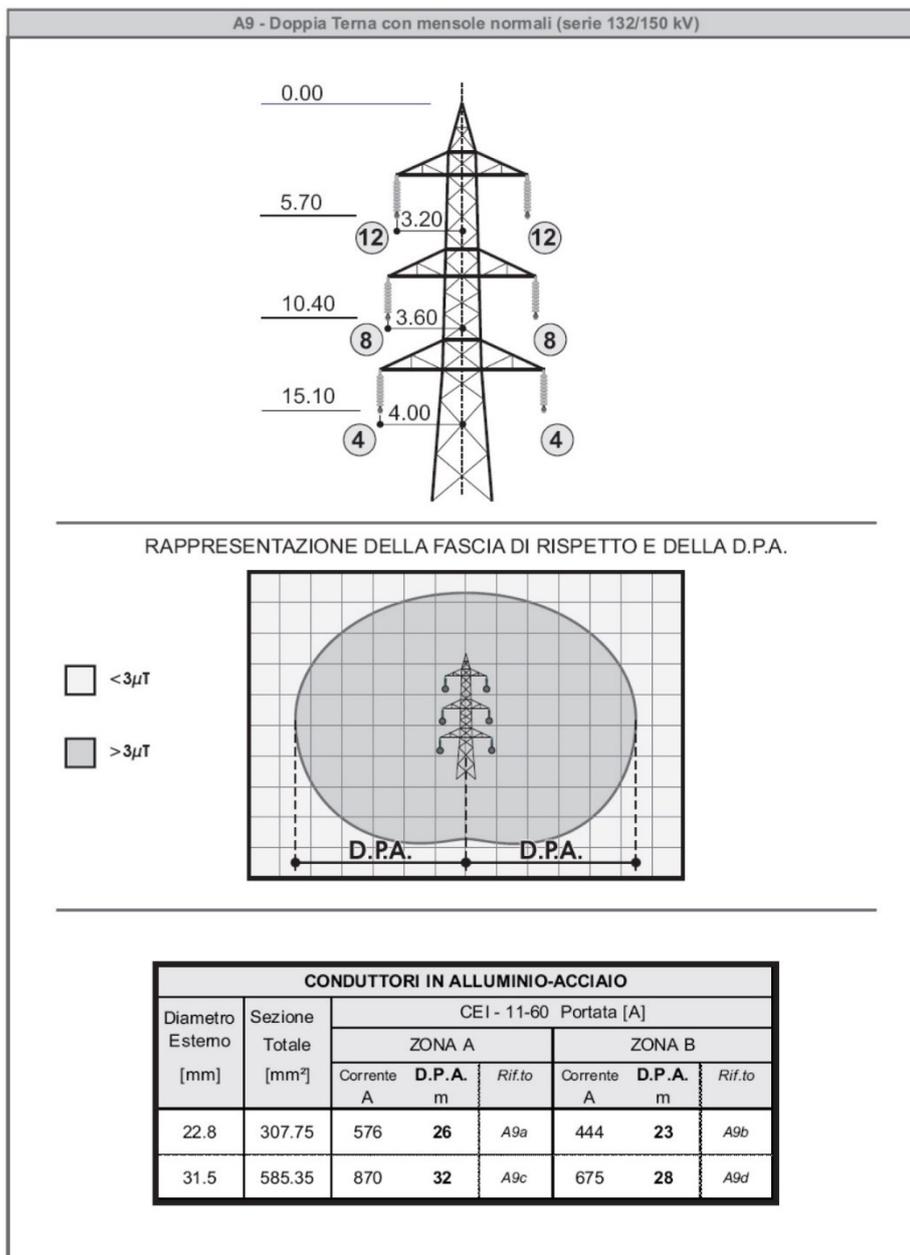
-  *Molto alta*
-  *Alta*
-  *Media*
-  *Bassa*
-  *Molto bassa*

VINCOLI INFRASTRUTTURALI

L'area oggetto d'intervento, come precedentemente riportato, è interessata da vincoli infrastrutturali che di seguito si elencano:

- linea elettrodotto aereo esterno alta tensione: distanza di prima approssimazione (Dpa) mt 25,00 per lato.

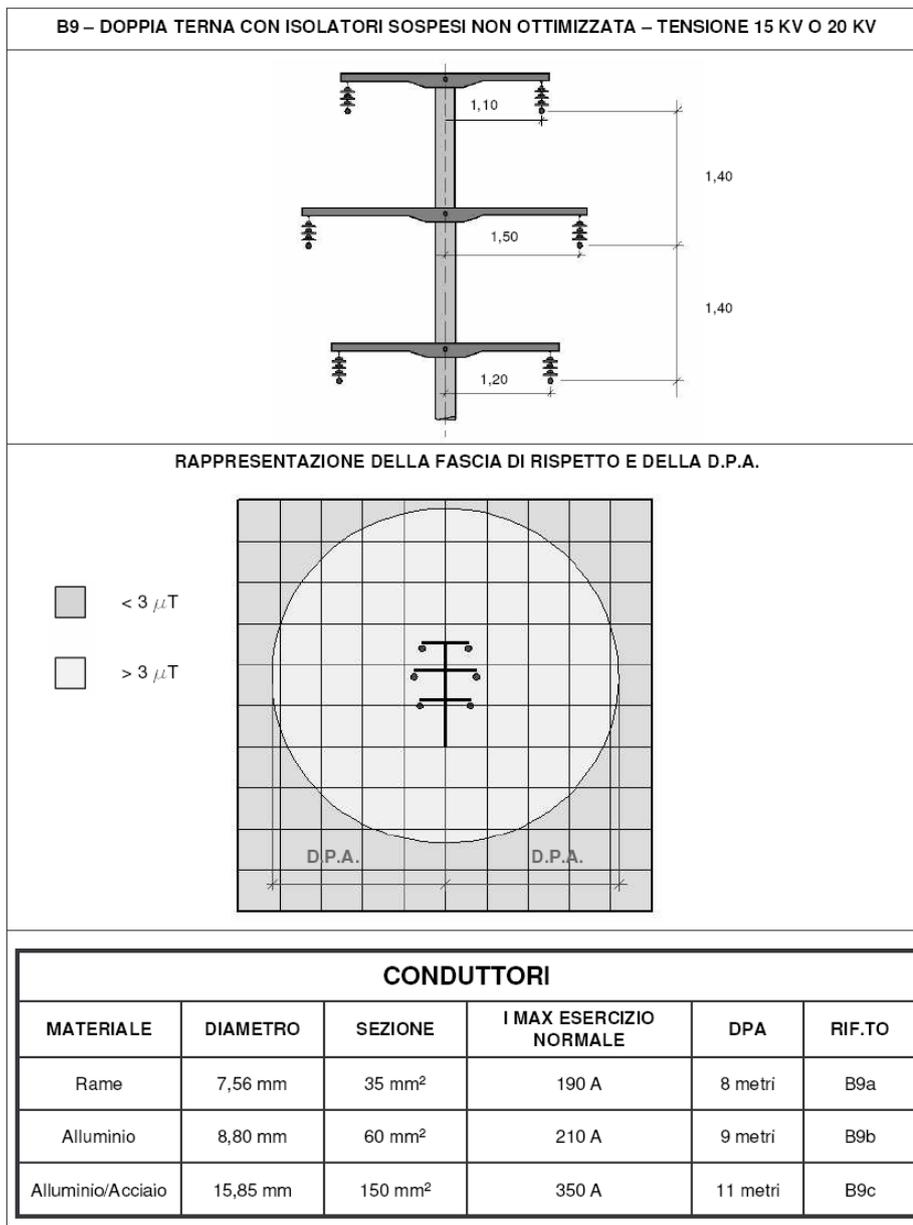
Distanze determinate come da comunicazione del 22/03/2018, Terna Rete Italia – Terna Group, considerate tutt'ora coerenti;



- linea elettrodotto aereo esterno media tensione – doppia terna con isolatori sospesi non ottimizzata: distanza di prima approssimazione (Dpa) mt 8,00 per lato → tale

linea interessa l'Ambito per la fascia di rispetto prevista ma non coinvolge la parte edificabile dell'area.

Distanze desunte dal D. M. 29 maggio 2008 – Allegato B;



- linea rete fognaria interrata: fascia di rispetto = h fondo tubo + diam/2 per lato
Quanto sopra risulta individuabile graficamente nell'elaborato n. 8 "Planimetria generale – vincoli infrastrutturali e urbanistici".

Si allega alla presente relazione tecnica descrittiva la seguente documentazione, allegati ed elaborati grafici:

ALLEGATI ED ELABORATI TECNICI

- AII. A RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO
- AII. B SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO
- AII. C COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELL'INTERVENTO
 - C.1 – DESCRIZIONE GENERALE
 - C.2 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- AII. E BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
- AII. G DICHIARAZIONE DI NON ASSOGGETTABILITÀ INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

STUDIO VIABILISTICO E DI IMPATTO DEL TRAFFICO –

redatto da _____ . – _____

- Tav. 1 Inquadramento territoriale
ESTRATTI PLANIMETRICI _ P.T.C.P. – P.G.T.
 - Tav. 2 Inquadramento territoriale
ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE – DOCUMENTO DI PIANO _
Indirizzo progettuale
 - Tav. 3 Inquadramento territoriale
ESTRATTI PLANIMETRICI – Individuazione Aree in Perequazione
 - Tav. 4 Inquadramento territoriale
ESTRATTO CATASTALE _ Individuazione Aree in Perequazione
 - Tav. 5 Planimetria generale
MASTERPLAN – PROFILO Y-Y
 - Tav. 6 Planimetria generale
DESTINAZIONI URBANISTICHE FUNZIONALI
 - Tav. 7 Planimetria generale
VINCOLI INFRASTRUTTURALI E URBANISTICI
-

- Tav. 8 Planimetria delle reti impiantistiche
 RETE ELETTRICA, IDRICA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, TELECOMUNICAZIONI E
 GAS
- Tav. 9 Sezioni stradali
 SEZIONE A-A – SEZIONE B-B – SEZIONE C-C
- Tav. 10 Layout tipologico – Edificio “A” e “B”
 Pianta piano terra, primo e copertura -
 Prospetti – Sezione A-A e Sezione B-B
- Tav. 11 Verifiche planivolumetriche
 CALCOLI DI DETTAGLIO E SCHEMI GRAFICI DELLE SUPERFICI
-