



Comune di Agrate Brianza

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



Oggetto

**Schede di indirizzo progettuale degli
ambiti di trasformazione e degli ambiti di
rigenerazione urbana**

Elaborato n.

QP 03.02

Progettisti

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

Incaricato

arch. Franco Resnati

Collaboratore

arch. Paolo Dell'Orto

Procedura amministrativa



INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE	3
2. CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	7
2.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	7
2.2. PEREQUAZIONE TERRITORIALE	7
2.3. PEREQUAZIONE SOCIALE.....	8
2.4. COMPENSAZIONE TERRITORIALE	9
2.5. INCENTIVAZIONE	10
3. IL CONTRIBUTO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE ALLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA/INFRASTRUTTURA VERDE COMUNALE.....	11
4. OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO	13
5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	17
Ambito di rigenerazione urbana Rr 01	19
Ambito di rigenerazione urbana Rr 03.....	25
Ambito di rigenerazione urbana Rr 04	31
Ambito di trasformazione Tr 02	37
Ambito di trasformazione Tp 01.....	43
Ambito di trasformazione Tp 03.....	50
Ambito di trasformazione Tp 06.....	54
Ambito di trasformazione Tp 10.....	61
Ambito di trasformazione Tp 13a.....	67
Ambito di trasformazione Tp 14.....	73
Ambito di trasformazione Ts 01.....	79



1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, per tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva. Le schede di Indirizzo progettuale definiscono altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

2. Le Schede di Indirizzo Progettuale esprimono, inoltre, gli elementi di indirizzo che presiedono ai valori qualitativi della progettazione urbanistica e paesaggistica, secondo la declinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale comunale, assumendo il valore di atti prodromici all'attuazione del Documento di Piano. Le Schede di Indirizzo Progettuale propongono una visione progettuale di riferimento per l'attuazione del PGT, esplicitano le linee strategiche per la trasformazione urbana, i temi progettuali di riferimento per conseguire gli obiettivi di qualificazione paesaggistica e territoriale, le azioni prioritarie su cui concentrare la progettazione per realizzare il generale scenario di sostenibilità degli interventi.

3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione urbana, avviene mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Al fine di perseguire gli obiettivi di semplificazione per promuovere i processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio, nei casi di circoscritta estensione territoriale e complessità specificatamente individuati nelle schede di indirizzo progettuale, l'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire mediante permesso di costruire convenzionato.

4. Nei piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

5. La definizione progettuale dei piani attuativi deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo o il discostamento motivato dalle soluzioni prefigurate per il raggiungimento degli indirizzi progettuali, in coerenza con le indicazioni e gli obiettivi contenuti nel Documento di Piano e con particolare riferimento ai seguenti profili:

- caratteri e coerenze dello spazio urbano e del linguaggio architettonico;
- compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali e connessioni con il contesto;
- efficienza degli insediamenti;
- misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- funzionalità delle condizioni di accessibilità.



6. Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di rigenerazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

7. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo Studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica, geotecnica e sismica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

8. Al fine di perseguire i principi di invarianza idraulica e idrogeologica le trasformazioni del territorio devono prevedere le misure strutturali e non strutturali indicate nello studio comunale di gestione del rischio idraulico (PGRA) nei modi e nei termini disposti dall'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7.

9. In ragione dell'intervenuta adozione con Decreto n° 54/2023 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, del "Progetto di aggiornamento delle fasce fluviali del PAI Po e delle Mappe delle aree allagabili del PGRA - Torrente Molgora e sistema idrografico delle Trobbie fino alla confluenza nel canale Muzza", al fine di modificare l'Allegato n. 4 dell'Elaborato n. 2 del PAI-Po e di integrare gli Elaborati n. 3 e n. 8 di detto Piano stralcio relativi all'ambito territoriale che ne costituisce oggetto, assicurando il coordinamento tra i contenuti dei citati Elaborati del PAI-Po e le Mappe della pericolosità da alluvione complessive del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico del fiume Po" (PGRA) inerenti al medesimo ambito territoriale, al fine della riduzione delle potenziali conseguenze negative derivanti dalle alluvioni per la vita e la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali, si applicano le misure temporanee di salvaguardia per le aree interessate dal progetto di aggiornamento in adozione.

10. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico fluviale e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai sensi del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e della legge regionale 15 marzo 2016 n. 4, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dall'ente competente. Nello Studio per la "individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto" allegato al PGT è compiuta ricognizione del reticolo idrico principale (RIP) di competenza di Regione Lombardia e del reticolo idrico consortile (RIB) di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, ai cui Regolamenti di Gestione della Polizia Idraulica, è fatto esplicito rinvio per le regole per l'uso della rete e per le fasce di rispetto.

11. Ai fini dei requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 26 giugno 2015 n. 105, devono essere osservate le prescrizioni pianificatorie dettate dal D.M. 9 maggio 2001 e dalla d.g.r. 11/07/2012 n. IX/3753, secondo le risultanze dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (ERIR)" per il Comune di Agrate Brianza (MB), a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.



12. Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale e di promuovere la sostenibilità, razionalità ed organicità delle politiche in materia di mobilità urbana e di assetto territoriale, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione devono 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. In particolare, in relazione alla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, nella progettazione degli ambiti di trasformazione specificatamente individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, dovrà essere previsto il concorso alla realizzazione degli interventi finalizzati a garantire la sostenibilità del sistema attuale e futuro della mobilità previsti nello Studio di Traffico a supporto del PGT. Per gli Interventi di potenziamento/riqualificazione che interessano la viabilità sovra locale, i soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione dovranno attivare le intese con gli Enti competenti per implementare azioni condivise finalizzate al miglioramento della funzionalità della viabilità. In ogni caso, la realizzazione degli interventi che riguardano il sistema SP 13/13 DIR – SP 121, è subordinata alla definizione, nell'ambito di una programmazione concertata di livello sovracomunale con regione Lombardia e provincia di Monza e della Brianza, del complesso delle misure e opere.

13. Sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato nel Piano Paesaggistico a parte del vigente Piano Territoriale Regionale, nei "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, negli elaborati del PGT è determinata la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale e sono dettate le prescrizioni paesaggistiche di dettaglio. Ai sensi dell'articolo 34 della normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente PTR, i PA assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra PGT nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel PGT e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

14. Nel caso i PA interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti beni.

15. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione e per gli ambiti di rigenerazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata



all'effettiva articolazione funzionale prevista. La dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, è disciplinata dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

16. Ai fini della disciplina delle distanze, delle destinazioni d'uso, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle Norme di Governo del Territorio. I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio. Analogamente è fatto espresso richiamo e rinvio alla disciplina delle Norme di Governo del Territorio per gli aspetti prescrittivi e di indirizzo che regolamentano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

17. Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione, nei modi e nei termini disciplinati dalle Norme di Governo del Territorio. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

18. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

19. Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

20. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alla disciplina della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione secondo le specifiche previsioni declinate nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e con l'osservanza della regolamentazione prescritta nel Piano delle Regole.

21. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

22. Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.



2. CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Gli strumenti della perequazione, compensazione e incentivazione, sono declinati dal PGT per la realizzazione di un governo territoriale di equità, ambientalmente, economicamente e socialmente sostenibile e al fine di strutturare il progetto di territorio complessivo.

Gli istituti perequativi sono, in primo luogo, intesi nel PGT come strumento per rendere “pubblica” una parte della rendita che, inevitabilmente, investe le aree soggette a trasformazione; mediante tale strumento, infatti, il PGT mira all’incremento delle dotazioni di servizi di qualità urbana e di qualità ecologico-ambientale a favore di tutta la collettività.

In secondo luogo, la linea prioritaria è comunque di finalizzare tali strumenti alla concretizzazione della visione strategica prospettata, orientando l’individuazione delle azioni di perequazione verso il raggiungimento di specifici obiettivi di progetto di territorio.

Con la proposizione di regole necessarie a garantirne la concreta operatività, gli istituti perequativi concorrono, infatti, a sostanziare le linee di assetto territoriale prefigurate: così, ad esempio, le aree obiettivo sono state scelte in funzione degli obiettivi di mantenimento, valorizzazione e potenziamento della connettività paesistico-ambientale, le misure di perequazione sociale sono state introdotte al fine del raggiungimento dell’obiettivo connesso alla promozione dell’edilizia sociale e per migliorare la situazione socio-economica in termini di ricaduta occupazionale, la compensazione territoriale è stata declinata per perfezionare la riqualificazione e l’integrazione dei nodi dello spazio pubblico, di uso pubblico o di interesse generale, incrementando la qualità e la vivibilità del centro storico.

Si tratta, in definitiva, di articolare concrete misure e azioni che concorrano al perfezionamento del complessivo progetto di territorio e alla concretizzazione delle politiche di intervento comunali che abbiano valore strategico per il raggiungimento di obiettivi di qualità e vivibilità.

Di seguito sono rappresentati nel dettaglio di istituti di perequazione, compensazione e incentivazioni previsti nel DP.

2.1. Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di trasformazione. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale in attuazione delle azioni di sviluppo e di rigenerazione previsti dal DP, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessità di dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l’attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, comprensivo dell’edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall’indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti mantenuti e che concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, le aree ove è concentrata l’edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per il perseguimento dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione previsti dal DP.

2.2. Perequazione territoriale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti attuatori delle trasformazioni previste dal DP al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla misure di perequazione territoriale, preordinate a compensare gli impatti generati dagli interventi urbanistici, ad ottimizzare lo stato di conservazione di habitat



prioritari locali, a valorizzare i paesaggi locali e ad aumentare la superficie e migliorare la funzionalità ecosistemica delle infrastrutture verdi.

Le azioni della perequazione territoriale si attuano mediante la concretizzazione delle aree obiettivo di qualità territoriale preordinate alla realizzazione nel territorio comunale di interventi che incrementino il bilancio ecologico-ambientale e tutelino la biodiversità, migliorino la qualità paesaggistica dei luoghi, implementino la realizzazione della rete ecologica, accrescano la disponibilità di spazi verdi per la collettività e migliorino la qualità del verde urbano, promuovano l'integrazione delle infrastrutture verdi con la mobilità urbana sostenibile.

Le azioni della perequazione territoriale, in particolare, sono connesse alla cessione di una dotazione aggiuntiva di aree da parte dei soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione -o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione comunale- la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle azioni di perequazione territoriale. A tale fine, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, i proventi delle monetizzazioni sono qualificati nel sistema di bilancio del Comune come entrate a destinazione vincolata per la realizzazione di tali interventi.

Le misure della perequazione territoriale sono individuate per gli ambiti di trasformazione e per gli ambiti di rigenerazione nelle rispettive Schede di Indirizzo Progettuale, differenziate in ragione delle caratteristiche degli interventi e regolamentate dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

Per raggiungere l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo e soddisfare al contempo i fabbisogni insediativi, il PGT individua la rigenerazione urbana come strategia fondamentale: a tale fine, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, e in coerenza con le misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio di cui alle disposizioni nazionali e regionali, le misure di perequazione territoriale sono ridotte del cinquanta per cento negli ambiti di rigenerazione.

Le aree oggetto di perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità territoriale, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione Comunale in ragione delle linee programmatiche di mandato e della programmazione delle opere pubbliche. Nei casi espressamente indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e in ragione di particolari connotazioni territoriali e paesaggistiche, le aree oggetto della perequazione territoriale sono specificatamente qualificate per i singoli ambiti di trasformazione e di rigenerazione.

In fase di attuazione delle aree obiettivo di qualità territoriale, si prevederà una preferenza verso interventi di compensazione che contemplino la realizzazione di aree verdi multifunzionali in grado di fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici.

L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

2.3. Perequazione sociale

Al fine di favorire soluzioni al bisogno di abitare e lavorare, dimensioni fondamentali per la qualità della vita delle persone, il PGT disciplina azioni di perequazione sociale, coordinata con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, in modo da contribuire al fabbisogno di residenzialità per i soggetti più deboli e di sostenere l'occupazione locale.

Allo scopo di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, l'istituto di perequazione sociale contempla, per l'ambito di trasformazione a carattere prevalentemente



residenziale specificatamente individuato, la previsione di una capacità edificatoria aggiuntiva da destinare univocamente per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa sociale.

L'istituto di perequazione sociale contempla altresì, per gli ambiti di rigenerazione a carattere prevalentemente residenziale specificatamente individuati, la possibilità di prevedere una capacità edificatoria aggiuntiva da destinare univocamente per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa sociale.

Le misure della perequazione sociale sono individuate nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e regolamentate dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

Allo scopo di promuovere il concorso dei soggetti privati per migliorare la situazione socio-economica in termini di sviluppo occupazionale, l'istituto di perequazione sociale, prevede per gli ambiti di trasformazione a carattere produttivo di beni e servizi specificatamente individuati, misure per favorire l'assunzione, tra i nuovi occupati previsti nel nuovo insediamento, di lavoratori residenti nel Comune di Agrate Brianza. Le misure di ricaduta occupazionale e di riserva delle assunzioni a residenti nel Comune di Agrate Brianza, sono definite nella convenzione urbanistica di attuazione del PA, in ragione delle specifiche caratteristiche dell'attività da insediare.

Per promuovere azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive commerciali e sostenere la valorizzazione del commercio di prossimità, l'istituto di perequazione sociale, prevede per gli ambiti di trasformazione a carattere commerciale, misure per il sostegno delle attività commerciali del tessuto urbano consolidato con particolare attenzione a quelle presenti nei nuclei storici. L'azione di perequazione sociale si sostanzia mediante un contributo economico a favore del Comune, da utilizzare per concorrere a finanziare eventi e bandi da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano per il sostegno di micro e piccole imprese commerciali (esercizi di vicinato, artigiani di rilevanza commerciale, somministrazione). Tale contributo sarà commisurato con apposito atto comunale e perfezionato nella convenzione urbanistica di attuazione dei PA relativi alla realizzazione di esercizi commerciali di medie strutture di vendita.

L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

2.4. Compensazione territoriale

Al fine di favorire interventi di qualificazione urbana e di perfezionamento dell'impianto morfologico e paesaggistico dei contesti storici, il piano delle regole potrà prevedere azioni di compensazione territoriale per coniugare la valorizzazione e la riorganizzazione architettonica e urbana del centro storico con la riqualificazione e l'integrazione di spazi di interesse collettivo (servizi, verde urbano, percorsi, piazze ecc.) che possono svolgere un ruolo determinante nel definire l'identità e la vivibilità del centro storico.

Il Piano delle Regole potrà identificare opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli. La rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino ambientale dei suoli, comporterà il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dal Piano delle Regole. I diritti edificatori così riconosciuti saranno utilizzabili in opportuni ambiti individuati dal PGT entro il tessuto urbano consolidato con le modalità stabilite dal Piano delle Regole.



2.5. Incentivazione

A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal DP, il PGT prevede una disciplina di incentivazione finalizzata a promuovere interventi di riqualificazione urbana.

Per favorire la salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei centri storici, il PGT prevede incentivi edificatori correlati a interventi da realizzare nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione finalizzati al recupero urbano e architettonico delle unità urbane, delle unità edilizie e delle relative pertinenze.

Al fine di integrare le misure di perequazione sociale, è prevista la possibilità di attivazione diretta dei soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, per la concretizzazione di azioni finalizzate a promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi per sperimentare relazioni positive con gli altri abitanti della comunità locale. In tale caso è attribuita una capacità edificatoria differenziata, specificatamente dedicata per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale, nei modi e nei termini previsti dalle presenti schede di indirizzo progettuale e regolamentati dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

Per raggiungere l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo e soddisfare al contempo i fabbisogni insediativi, il PGT individua la rigenerazione come strategia fondamentale: a tale fine, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni vigenti in materia, l'Amministrazione comunale articola incentivi nella forme previste dalla legge.



3. IL CONTRIBUTO DELLE TRASFORMAZIONI URBANE ALLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA/INFRASTRUTTURA VERDE COMUNALE

La qualità dell'ambiente è una delle componenti fondamentali della sostenibilità; diventa quindi una delle principali tematiche della pianificazione territoriale, strumento fondamentale per il governo dei sistemi socio-ecologici.

La qualità dell'ambiente è strettamente legata anche alla qualità degli ecosistemi; ecosistemi sani svolgono funzioni che apportano benefici (c.d. Servizi Ecosistemici) alla società, alla salute ed al benessere dei cittadini. Al fine di migliorare la presenza e la qualità degli ecosistemi è fondamentale, prevedere la loro rigenerazione e ricostruzione attraverso le reti ecologiche e le infrastrutture verdi.

Le infrastrutture verdi rappresentano una rete strutturale e funzionale di sistemi naturali e semi-naturali capaci, in funzione dei propri "servizi ecosistemici", di migliorare la qualità della vita e la resilienza degli insediamenti ad esempio tramite il miglioramento della qualità dell'aria (sia sottraendo gli inquinanti presenti nell'aria sia in via indiretta concorrendo alla riduzione delle emissioni inquinanti da traffico perché la dotazione di infrastrutture verdi di percorsi ciclo-pedonali favorisce questa scelta modale da parte degli utenti con significativi benefici anche sulla salute), l'adattamento ai cambiamenti climatici, la mitigazione dell'isola di calore urbana, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche, la tutela della biodiversità, ecc.

In ambito urbano, in particolare, ciò può essere perseguito attraverso il ricorso a una grande famiglia di interventi tecnici denominati nel loro complesso N.B.S. (Nature Based Solution) integrati nel sistema socio ecologico.

Al fine di assicurare il contributo degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione alla concretizzazione di reti verdi urbane, il documento di piano prevede che gli stessi provvedano alla piantagione di alberi in grado di bilanciare l'emissione di CO₂ emessa dall'intervento edilizio..

Le trasformazioni devono concorrere al riequilibrio ambientale complessivo e quindi superare la neutralità del singolo intervento: in altri termini, ogni intervento deve avere una quota di positività rispetto alle proprie incidenze, dedicata a conseguire la positività rispetto a: adattamento, microclima, biodiversità, benessere e qualità urbana e territoriale.

Il fattore di piantumazione verrà calcolato, in ragione di parametri prestazionali e di misure stabilite con apposito atto comunale in funzione di:

- assorbimento della CO₂ da piante messe a dimora per compensare la CO₂ emessa;
- alberi necessari per coprire la sottrazione di suolo dato dalla superficie impermeabile dell'intervento
- alberi definiti in funzione della significatività dell'intervento (dimensioni, incidenze potenziali sul contesto) e della sua localizzazione (problematiche della zona interessata, criticità esistenti) concorso all'attuazione di previsioni di piano (dotazioni ecologico territoriali).

Gli interventi di infrastrutturazione verde potranno riguardare ambiti spaziali differenti in considerazione della rilevanza dell'intervento, delle criticità /obiettivi della strategia e delle possibilità reali di attuazione. Gli ambiti di trasformazione e gli ambiti di rigenerazione a tale fine dovranno identificare il potenziale ambito di influenza, tenendo conto non solo dell'ambito interessato dagli effetti ma anche delle possibilità concrete di attuare gli interventi in relazione alla natura della trasformazione e della realtà urbana di inserimento. A ciò deve essere associata la identificazione delle tematiche più rilevanti che interessano l'ambito di inserimento, secondo le indicazioni espresse in sede di VAS.

Le aree di attuazione degli interventi di piantagione potranno essere:



- **Ambito di intervento**

le aree verdi dell'ambito di intervento costituiscono il primo spazio da utilizzare per le piantagioni. Qui le piantagioni concorrono alla regolazione idrologica, microclimatica e alla biodiversità. Le piantagioni possono essere integrate con interventi per il riuso delle acque meteoriche e per l'infiltrazione.

- **Aree verdi pubbliche limitrofe al sito**

intervento coordinato con gli interventi interni all'ambito di trasformazione e all'ambito di rigenerazione urbana, per determinare un sistema connettivo continuo nel contesto prossimo del sito.

- **Aree obiettivo e altre aree coerenti con la rete ecologica**

contingente messo a dimora nelle aree obiettivo previste dal piano, le aree in cui promuovere interventi per la tutela e il ripristino della biodiversità o in aree individuate e proposte dal proponente l'iniziativa, in modo da integrare la rete ecologica urbana.

Nel caso non fossero comunque possibili o opportuni interventi nelle aree di attuazione indicate, l'Amministrazione comunale potrà accettare la monetizzazione del contributo alla realizzazione di infrastrutture verdi, fissando un valore per ogni tCO₂ e facendo riferimento ai crediti volontari di emissioni (Verified Emission Reductions -"VERs").

Il corrispettivo sarà utilizzato dall'Amministrazione comunale per sviluppare interventi di riduzione della CO₂ privilegiando quelli connessi alla realizzazione della infrastruttura verde.



4. OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

I prospetti seguenti precisano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, in ragione della verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione e tenuto conto degli orientamenti strategici in tema di riqualificazione del territorio, minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, definizione e razionalizzazione dell'assetto territoriale, paesaggistico e della mobilità, nonché in ordine alla possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTA DALL'INTERVENTO (MQ)	ISTITUTI PEREQUATIVI			
						PEREQUAZIONE TERRITORIALE (MQ)	INCENTIVO SOCIALE SL AGGIUNTIVA (MQ)	ABITANTI TEORICI DA INCENTIVO SOCIALE	DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTA DALL'INCENTIVO (MQ)
Rr 01	6.269	0,500	3.135	94	2.508	1.567	313	9	172
Rr 03	7.382	0,333	2.458	73	1.967	1.229	245	7	134
Rr 04	2.955	0,600	1.773	53	355	-	-	-	-
Tr 02	16.676	0,333	8.338	250	5.974	5.553	-	-	-
TOTALE	33.282		15.704	470	10.803	8.349	558	16	306

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali



AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTA DALL'INTERVENTO (MQ)	ISTITUTI PEREQUATIVI	
					PEREQUAZIONE TERRITORIALE (MQ)	PEREQUAZIONE SOCIALE AREA (MQ)
TP 10	8.530	0,70	5.971	1.194	2.986	misure per favorire la ricaduta occupazionale
TP 13a	7.854	0,70	5.498	1.100	2.749	misure per favorire la ricaduta occupazionale
TP 14*	8.698	-	7.449	1.490	7.449	misure per favorire la ricaduta occupazionale
TOTALE	25.082		18.918	3.784	13.184	

TP 14* – I diritti edificatori sono generati dall'ambito TP 03.

ST = 10.642 mq e IT = 0,70 mq/mq

La perequazione territoriale è maggiorata al fine di compensare la trasformazione di area qualificata dal vigente PTCP come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

L'ambito è subordinato alla positiva valutazione da parte della Provincia di Monza e della Brianza, nell'ambito del sostegno allo sviluppo economico e del mantenimento dei livelli occupazionali sul territorio, della iniziativa di ampliamento del polo produttivo ad elevata specializzazione funzionale in contrasto con le previsioni prescrittive e prevalenti del PTCP.

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	DOTAZIONE DI SERVIZI INDOTTA DALL'INTERVENTO (MQ)	ISTITUTI PEREQUATIVI	
					PEREQUAZIONE TERRITORIALE (MQ)	PEREQUAZIONE SOCIALE AREA (MQ)
TP 01	44.827	0,850	38.103	38.103	57.154	misure per favorire la ricaduta occupazionale
TP 06	42.570	0,330	14.048	14.048	21.072	misure per favorire la ricaduta occupazionale e il sostegno al commercio
TOTALE	87.397		52.151	52.151	78.226	

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione a specializzazione produttiva di servizi

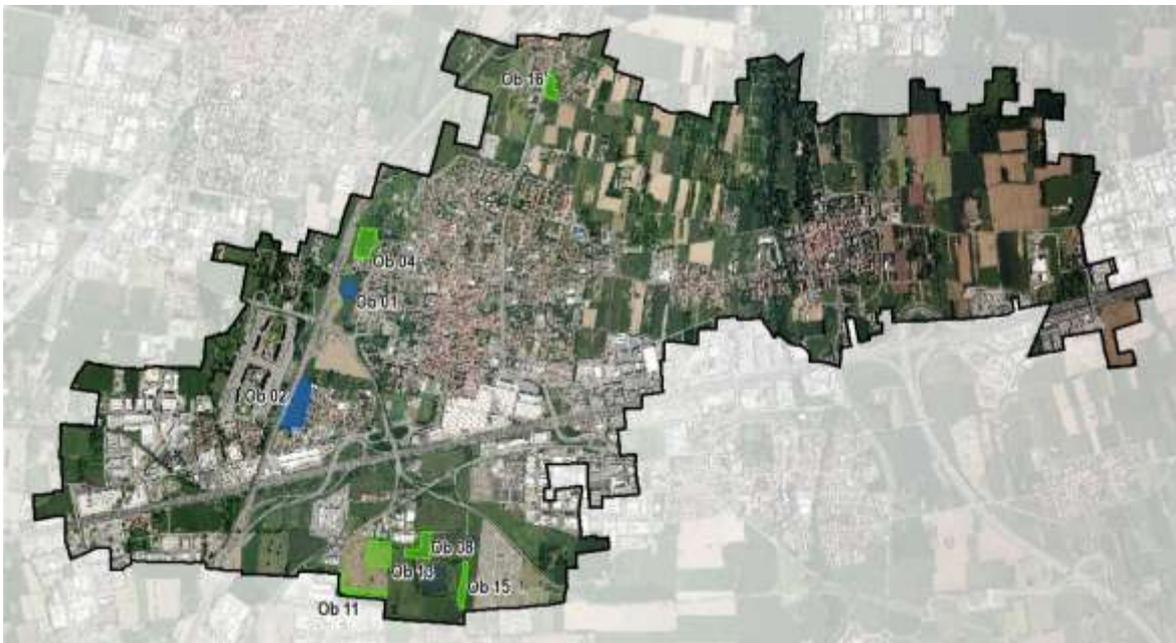


AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA (MQ)	PEREQUAZIONE TERRITORIALE (MQ)
Ts 01	4.271	1,50	6.406	6.590
TOTALE	4.271		6.406	6.590

Ts 01 – compensazione degli impatti degli interventi di sviluppo, mediante la concretizzazione dell'area obiettivo Ob 16

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione per servizi di interesse generale

Per quanto attiene agli spazi per servizi e infrastrutture strategiche per la collettività, il documento di piano individua quali aree obiettivo, prioritariamente aree che accrescano la disponibilità di spazi verdi multifunzionali e aree a supporto di infrastrutture per il trasporto pubblico, considerati obiettivi strategici per le politiche territoriali comunali.



Localizzazione delle aree Obiettivo

Le aree obiettivo di qualità territoriale sono, direttamente correlate agli istituti perequativi. Le aree obiettivo di qualità urbana, sono specificatamente destinate a supportare la realizzazione di un sistema di trasporti pubblico accessibile integrato e sostenibile. Tale infrastruttura, comunque prioritaria per orientare la mobilità in senso sostenibile e assicurare l'efficienza dell'insediamento territoriale e il benessere dei cittadini, non risulta definita e programmata dalle autorità competenti in orizzonti temporali compatibili con l'efficacia del documento di piano: in conseguenza, tali aree dovranno essere acquisite con ricorso ad altre fonti.



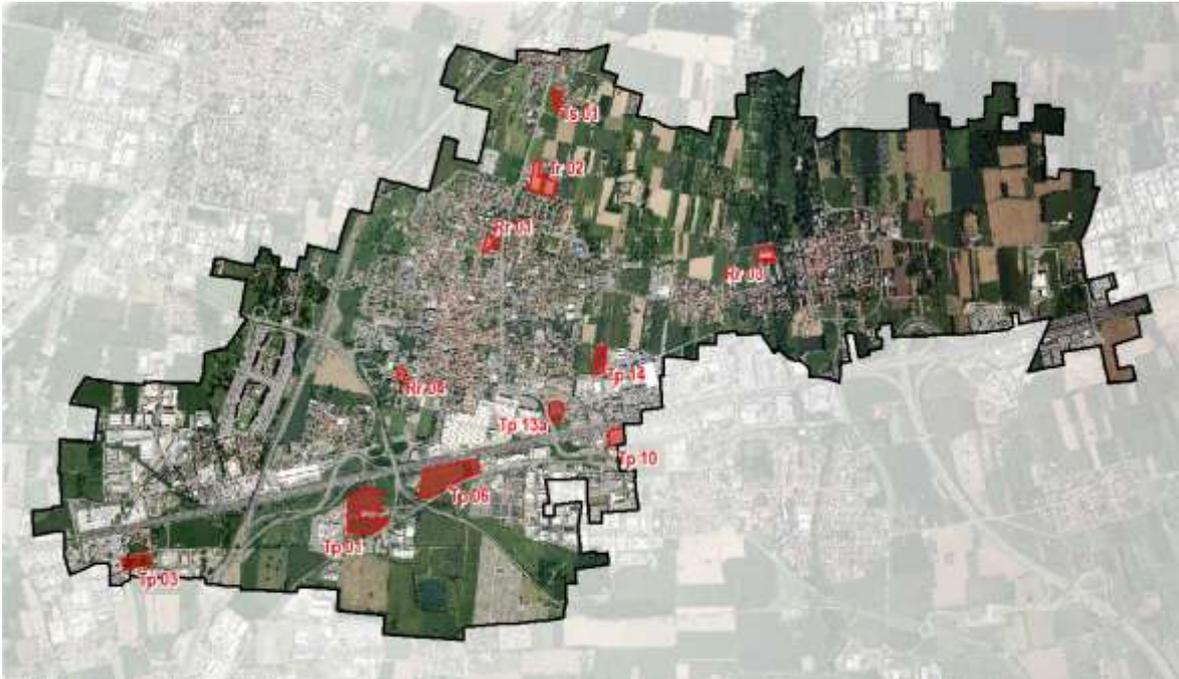
AREE OBIETTIVO DI QUALITÀ URBANA		
ambito	superficie mq	finalità
Ob 01	3.439	fermata e parcheggio di interscambio con la nuova linea LRS "Light Rail System"
Ob 02	24.749	fermata e parcheggio di interscambio con la nuova linea LRS "Light Rail System"
totale	28.188	
AREE OBIETTIVO DI QUALITÀ TERRITORIALE		
ambito	superficie mq	finalità
Ob 04	16.973	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
Ob 08	12.492	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
Ob 11	8.745	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
Ob 13	19.606	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
Ob 15	7.645	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
Ob 16	6.590	reti verdi, verde di connessione, sistemi verdi multifunzionali
totale	72.051	

Aree Obiettivo



5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Gli ambiti di trasformazione e gli ambiti di rigenerazione urbana, 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 e di accrescimento di servizi e spazi per la collettività.



Localizzazione degli Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano qualifica tali ambiti secondo differenti tipologie, in ragione della preminente politica di sviluppo urbano integrato perseguita, articolata per i diversi sistemi funzionali:

- **Rr** ambiti di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente residenziale, mediante i quali perseguire strategie di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione territoriale per migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano identità e coerenza paesaggistica;
- **Tr** ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente residenziale, mediante i quali, perseguire strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e assicurare una adeguata offerta abitativa, coniugando obiettivi di qualità paesaggistica ed efficienza degli insediamenti;
- **Tp** ambiti di sviluppo a carattere prevalente di produzione di beni e di servizi, mediante i quali perseguire strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo e terziario, coniugando obiettivi di qualità paesaggistica ed efficienza degli insediamenti;
- **Ts** ambiti di sviluppo finalizzati ad implementare i servizi per la collettività, mediante i quali perseguire la realizzazione di servizi essenziali di natura sociosanitaria.

Nel PGT e segnatamente nel nuovo documento di piano, gli interventi di rigenerazione urbana non sono intesi in termini estensivi come semplici interventi di recupero edilizio; la rigenerazione urbana è qui interpretata e qualificata, ai sensi della legge regionale n. 31/2014, come insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione di attrezzature e



infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano..

Le Schede di Indirizzo Progettuale esplicitano le connotazioni urbanistiche fondamentali di ogni intervento, gli obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, i criteri di intervento per rendere gli insediamenti inclusivi, integrati e sostenibili, caratterizzati da alta qualità progettuale ed elevata efficienza.

AMBITO	SUPERFICIE	CATEGORIA FUNZIONALE PREVALENTE	DESTINAZIONE QUALIFICANTE
Rr 01	6.269	residenziale	residenza
Rr 03	7.382	residenziale	residenza
Rr 04	2.955	residenziale	residenza
Tr 02	16.676	residenziale	residenza con quota di edilizia sociale
Tp 01	25.542	produzione di servizi	elaborazione dei dati, hosting e attività connesse
Tp 03	10.642	rigenerazione ecologica	compensazione ambito di trasformazione TP 14
Tp 06	42.570	produzione di servizi	commercio al dettaglio in media struttura di vendita
Tp 10	8.530	produzione di beni	attività manifatturiera
Tp 13a	7.854	produzione di beni	attività manifatturiera
Tp 14	8.698	produzione di beni	attività manifatturiera
Ts 01	4.271	servizi di interesse generale	residenza sanitario assistenziale

Ambiti di rigenerazione urbana e ambiti di trasformazione



Ambito di rigenerazione urbana Rr 01

Ubicazione: via Lecco – via Gramsci

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, collocato nel quadrante centrale del tessuto urbano consolidato di Agrate, è attualmente occupato da edifici produttivi e artigianali inseriti in un contesto a carattere prevalentemente residenziale, ed è caratterizzato da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito 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 riqualificazione funzionale e 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.

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 deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità e 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 e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- l'orientamento dell'edificio 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità primaria;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione est dell'ambito, con funzione di filtro con la viabilità principale;
- 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 prevedere 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.

L'orientamento degli edifici di nuova realizzazione dovrà mantenere una giacitura e un allineamento coerenti con gli edifici già esistenti lungo via Lecco.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	6.269
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,500
superficie lorda massima (mq)	3.135
indice di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	13,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	2.508
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	1.567
incentivo sociale: sl aggiuntiva (mq)	313
dotazione di servizi indotta dall'incentivo sociale (mq)	172

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di rigenerazione urbana 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 rigenerazione urbana può prevedere misure di perequazione sociale; in particolare, al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, è prevista la possibilità di utilizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso non compatibili:

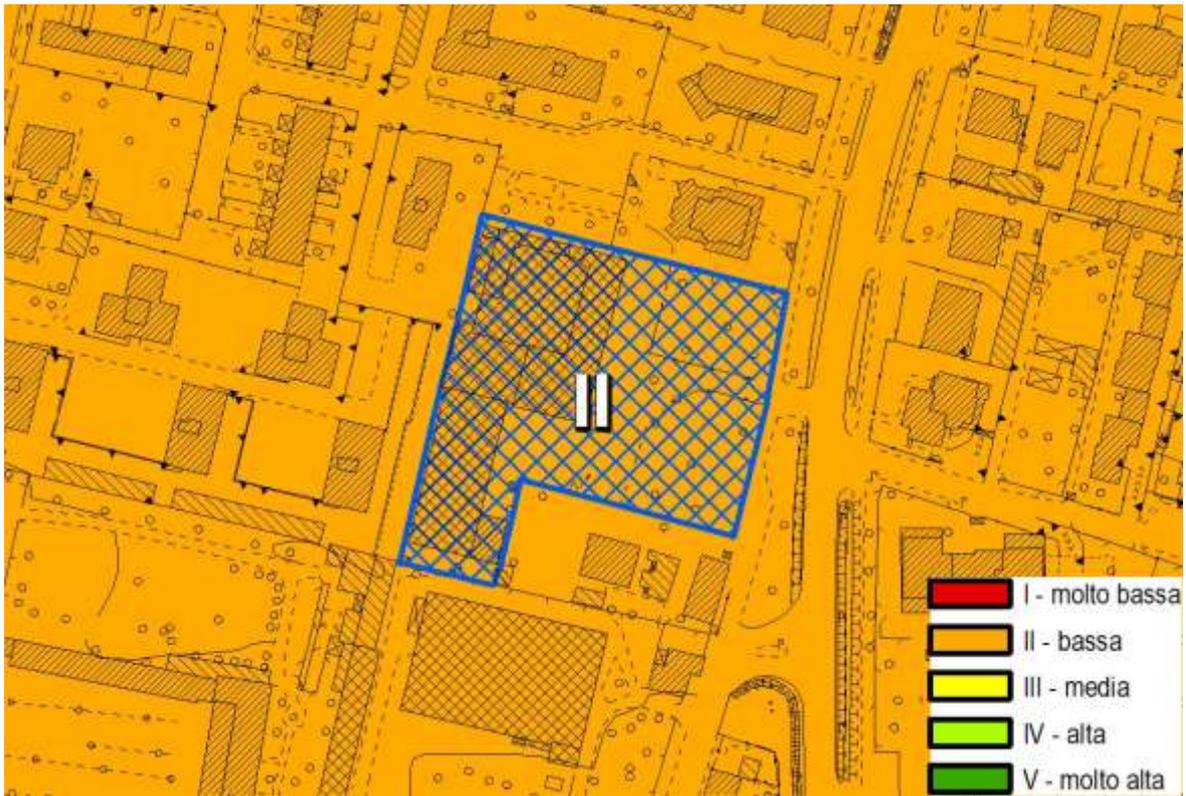
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	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	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
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



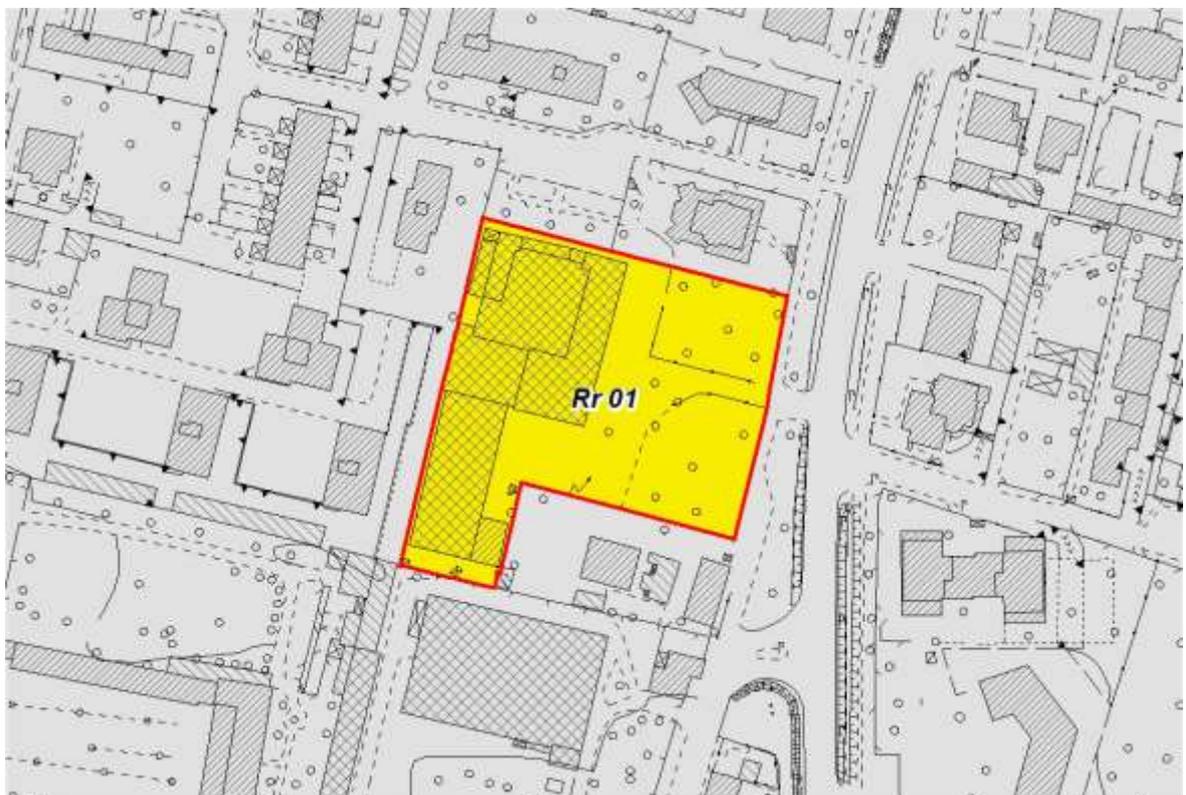
Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di rigenerazione urbana Rr 03

Ubicazione: via Riva del Ponte Nuovo

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è localizzato in prossimità del Torrente Molgora, nel quadrante occidentale del tessuto urbano consolidato di Omate e a margine degli spazi aperti che interessano la porzione settentrionale del territorio comunale. L'area è attualmente occupata da edifici produttivi, confina con un tessuto a carattere prevalentemente residenziale ed è caratterizzata da una sufficiente accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito 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 riqualificazione funzionale e 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.

L'ambito è ritenuto strategico per la posizione che assume nel contesto urbano, in quanto elemento di definizione del margine urbano e di connessione con il contesto paesaggistico fluviale del torrente Molgora.

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 e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- 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 prevedere 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.

Particolare attenzione alla qualità progettuale dovrà essere indirizzata nella definizione dei servizi di interesse collettivo e degli spazi pubblici in genere, al fine di ricomporre e riconnettere il tessuto urbano e conferire identità e vivibilità ai luoghi.

L'ambito in particolare è riconosciuto come luogo per la realizzazione di un disegno che preveda quali elementi strutturali dell'organizzazione del nuovo insediamento, la ridefinizione dei margini con gli spazi aperti a nord e con il torrente Molgora a est. A tale fine, il progetto dovrà prevedere un arretramento dei volumi edilizi e la ricomposizione della trasformazione urbana incentrata sulla previsione di un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli e del sistema fluviale sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana avviene mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	7.382
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,333
superficie lorda massima (mq)	2.458
indice di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	1.967
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	1.229
incentivo sociale: sl aggiuntiva (mq)	245
dotazione di servizi indotta dall'incentivo sociale (mq)	134

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.



Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per l'ambito di rigenerazione 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 rigenerazione urbana può prevedere misure di perequazione sociale; in particolare, al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, è prevista la possibilità di utilizzazione di capacità edificatoria aggiuntiva per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

esercizi di vicinato

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	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
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

Condizioni di sostenibilità territoriale, ambientale e paesaggistica

L'ambito è ricompreso nella fascia di interesse paesaggistico del Torrente Molgora tutelato ai sensi del comma 1 lettera c) dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; fatti salvi i presupposti di inapplicabilità della tutela disciplinati dal comma 2 dell'articolo 142 del Codice, l'intervento è assoggettato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice.

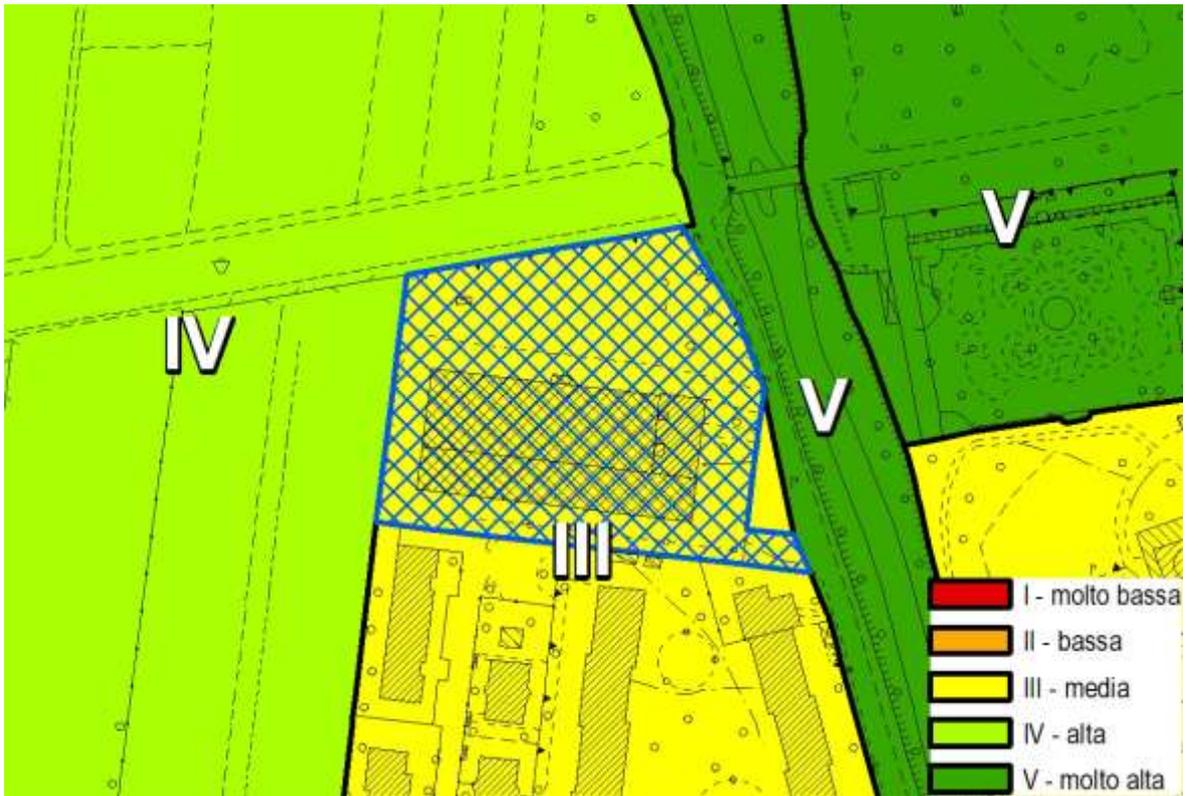
L'attuazione del PA è subordinata all'osservanza delle misure temporanee di salvaguardia per le aree interessate dall'adottato "Progetto di aggiornamento delle fasce fluviali del PAI Po e delle Mappe delle aree allagabili del PGRA - Torrente Molgora e sistema idrografico delle Trobbie fino alla confluenza nel canale Muzza", ovvero delle disposizioni nel frattempo approvate.



Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di rigenerazione urbana Rr 04

Ubicazione: via Marzabotto – via Savio

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, localizzato nel quadrante centrale del tessuto urbano consolidato di Agrate, è attualmente occupato da edifici produttivi e artigianali dismessi e sottoutilizzati, inseriti in un contesto a carattere prevalentemente residenziale, ed è caratterizzato da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito 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 riqualificazione funzionale e 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.

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 e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità primaria;
- 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 prevedere 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 Permesso di Costruire Convenzionato.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	2.955
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,600
superficie lorda massima (mq)	1.773
indice di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	355

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso non compatibili:

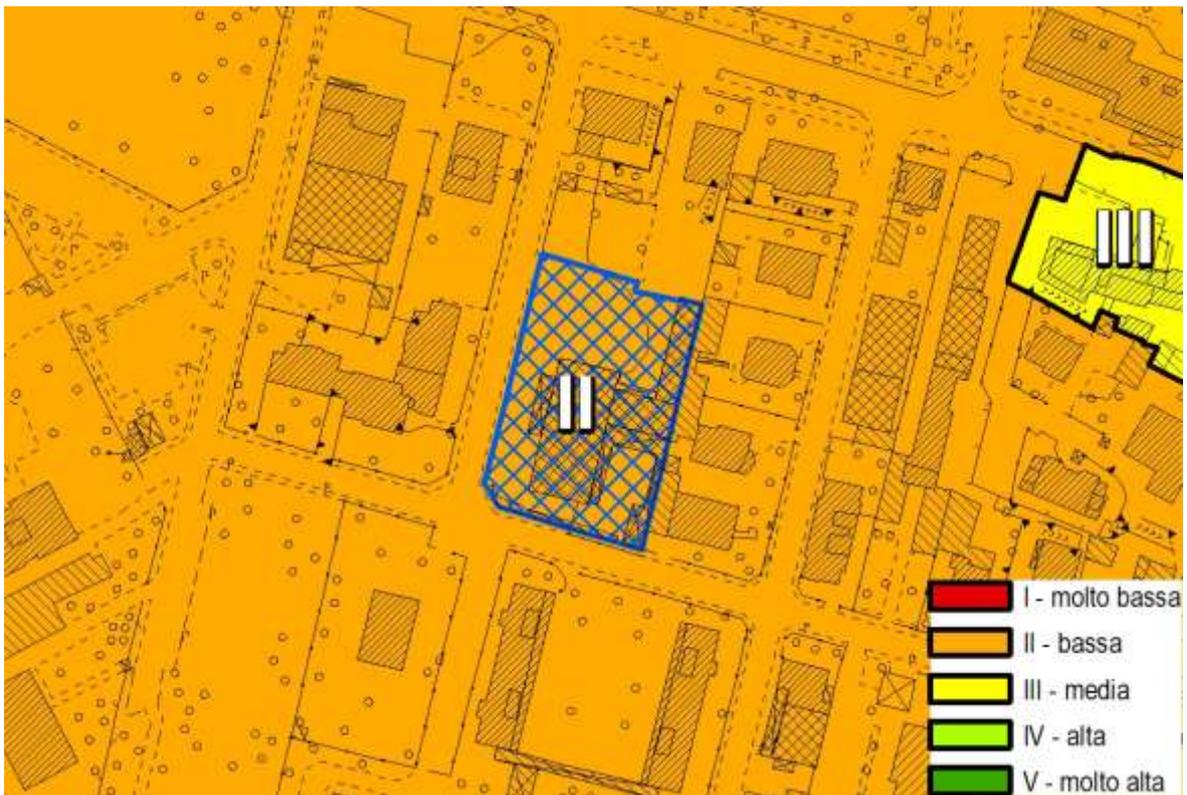
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	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	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
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 su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tr 02

Ubicazione: via La Malfa – via Cascina Vergana

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale, in prossimità del nucleo sviluppatosi attorno alla cascina Vergana, ai margini del tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. L'area, attualmente caratterizzata dalla presenza di attività agricola periurbana, è pressoché delimitata da edificazioni e infrastrutture ed è contraddistinta da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa. Per la salvaguardia della coesione sociale, la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato, l'ambito di trasformazione deve prevedere una quota di edificabilità destinata ad interventi di housing sociale finalizzati all'offerta di alloggi di edilizia sociale.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine insediativo mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente, promuovendo la compattazione della forma urbana e risolvendo compiutamente situazioni di frangia.

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 e piacevolezza dell'insediamento.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi;
- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nella porzione ovest dell'ambito, con funzione di filtro con gli insediamenti preesistenti;
- 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 prevedere 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.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	16.676
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,500
superficie lorda massima (mq)	8.338
superficie lorda edilizia sociale minima (mq)	2.785
indice di copertura territoriale (%)	50
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10,50
dotazione di servizi indotta dall'intervento (mq)	5.974
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	5.553

L'attuazione deve prevedere misure per realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.

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.

Al fine di perseguire l'obiettivo di promuovere l'housing sociale, soddisfare bisogni abitativi sociali e favorire la creazione di contesti abitativi integrati, l'ambito di trasformazione deve perseguire azioni di perequazione sociale mediante la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

residenza

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso non compatibili:

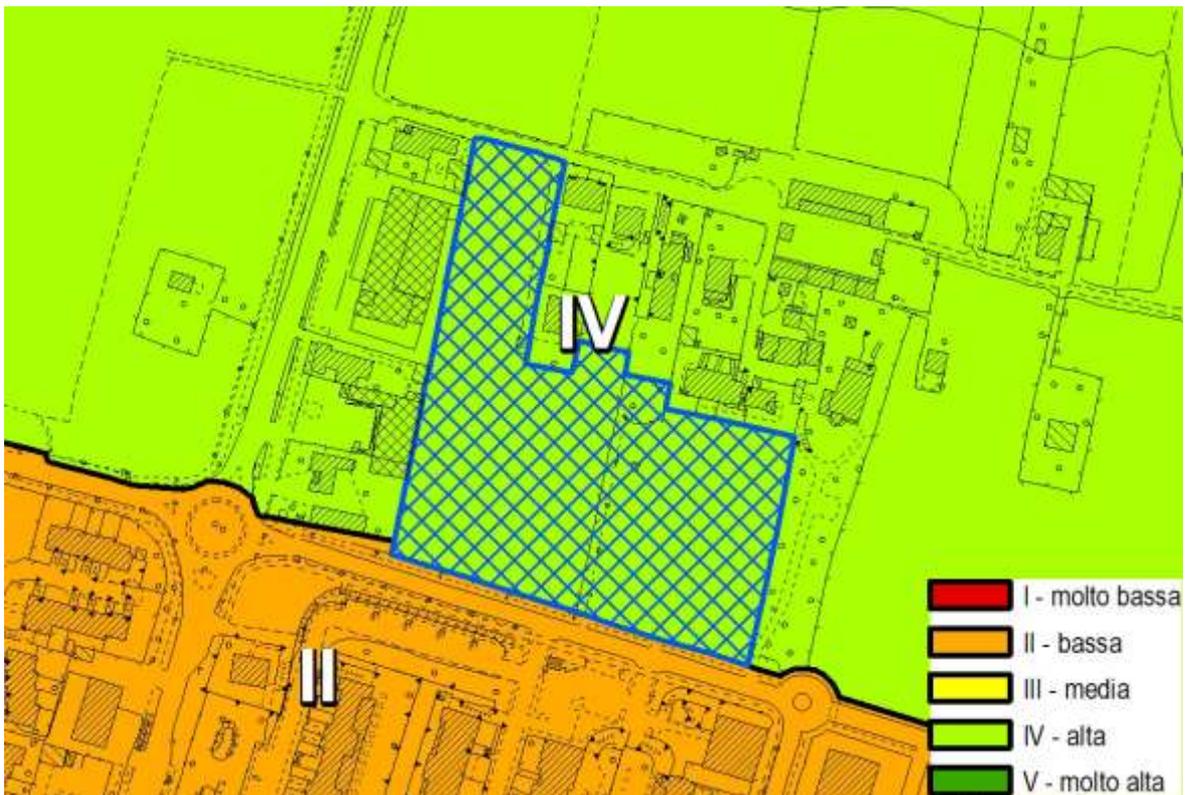
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.2	Medie strutture di vendita
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	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	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
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 su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



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 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 (servizi di informazione e comunicazione- data center): al fine di determinare la realizzazione di un ambito funzionale ad elevata specializzazione.

Le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano definendo un nuovo insediamento, caratterizzato 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 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.

Deve essere preservata, in particolare, la porzione dello spazio aperto a sud della cascina, che non dovrà essere interessato da interventi che determinino trasformazioni urbanistico-edilizia che modifichino la qualifica di suolo libero.

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 sovralocale, 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 perseguire la neutralità climatica, l'efficienza energetica, il risparmio dell'acqua, l'economia circolare, il riciclo del calore generato dai propri impianti.

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;
- 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'intervento. Per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermina, dovranno essere realizzate adeguate misure di mitigazione mediante infrastrutture verdi in grado di fornire un effetto di protezione e di tutela dell'insediamento esistente;
- 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;
- 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- 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, perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche;
- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, l'attività deve tendere a rendere le strutture climaticamente neutre.

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 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)	44.827
suolo libero - superficie non urbanizzata e non urbanizzabile (mq)	17.824
indice di copertura territoriale sulla superficie urbanizzabile (%)	50
superficie coperta (mq)	12.771
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,850
superficie lorda massima (mq)	38.103
indice di permeabilità territoriale sulla superficie urbanizzabile (%)	15
altezza massima (m)	26,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	38.103
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	57.154

L'attuazione deve prevedere misure per realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.

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 (servizi di informazione e comunicazione- data center)

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
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	TRASPORTI E MAGAZZINAGGIO
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZA



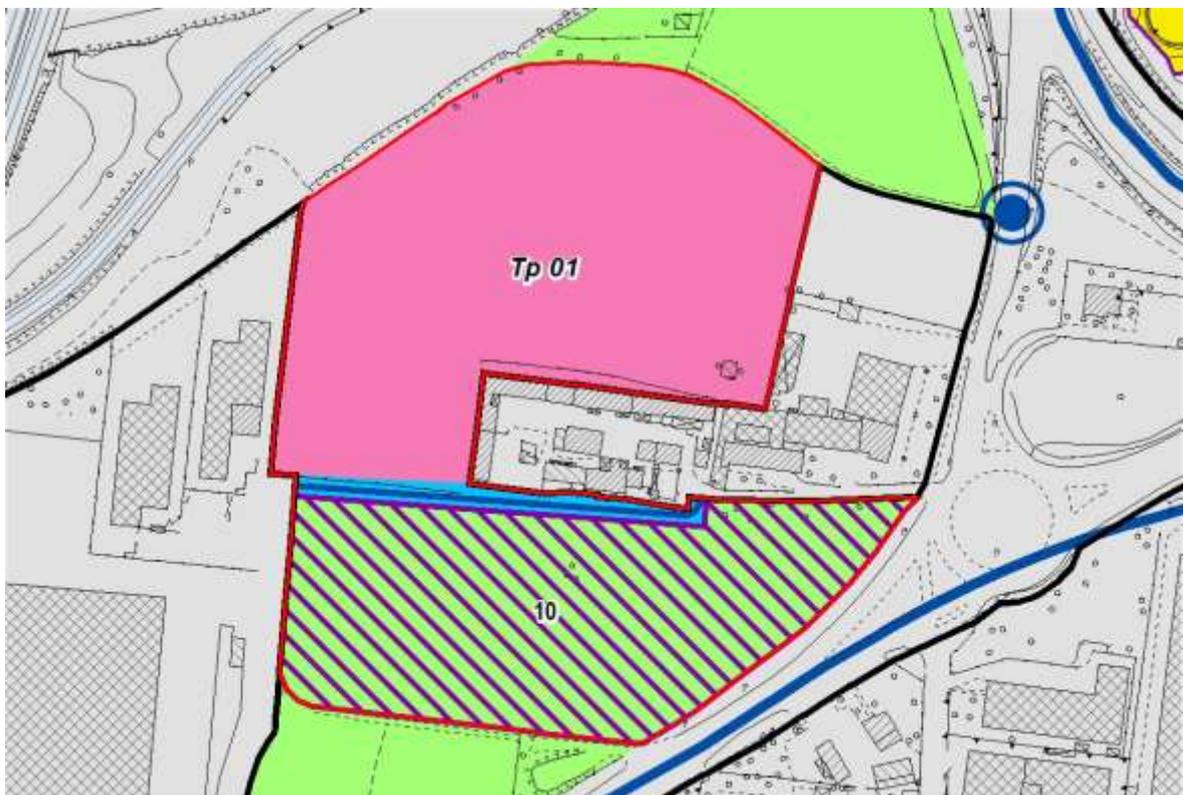
Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tp 03

Ubicazione: via Talete – via Esculapio

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito, collocato ad ovest del territorio comunale di Agrate Brianza, in prossimità del confine con il comune di Brugherio, è inserito in un tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo. L'area attualmente libera, è pressoché interamente delimitata da edifici e infrastrutture esistenti ed è caratterizzata da attività agricola marginale, con presenza di spazi incolti e vegetazione spontanea di scarsa qualità, in progressiva situazione di degrado e sottoutilizzo. Ad est dell'ambito è presente un elemento del reticolo idrico minore consortile.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'ambito è finalizzato a compensare la realizzazione dell' ampliamento di insediamento produttivo esistente di cui all'ambito di trasformazione denominato Tp14, assumendo un ruolo ambientale ed ecologico fondamentale da svolgere nel contesto urbano.

In quest'ambito, in particolare, dovrà essere realizzata –e mantenuta- a cura e spese del soggetto attuatore del richiamato ambito Tp14, un'infrastruttura verde integrata nella pianificazione e nello sviluppo territoriale, in grado di fornire servizi ecosistemici a favore della conservazione della biodiversità, della regolamentazione di fenomeni climatici, del sequestro di CO₂, dell'ombreggiamento, dell'evapotraspirazione ecc.

L'infrastruttura verde dovrà perseguire ulteriori funzioni ambientali accessorie relative specificamente proprio alle caratteristiche urbane di un territorio, in termini di contributi alla qualità dell'aria dovute alla capacità delle superfici verdi di catturare particolato fine sospeso in atmosfera, alla capacità del verde di schermare contro l'inquinamento acustico, di contribuire all' impollinazione.

il progetto dovrà, in definitiva, contribuire a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, incrementandone il valore ecologico.



Inquadramento dell'ambito su base orto fotografometrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tp 06

Ubicazione: Autostrada A4 - viale delle Industrie

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è localizzato nel quadrante meridionale del territorio comunale di Agrate Brianza ed è delimitato a nord dal tracciato dell'autostrada A4 e a sud dalla strada provinciale SP 121 e a est e a ovest da insediamenti produttivi esistenti. L'area, caratterizzata da attività agricola periurbana, si contraddistingue per una elevata accessibilità al sistema viabilistico 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 e commerciale con attività dei servizi di ristorazione e 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.

La finalità del progetto deve essere orientata ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

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, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia indirizzato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia, persegua il miglioramento delle condizioni complessive del territorio urbano e periurbano comunale, anche mediante la realizzazione di spazi verdi in grado di massimizzare dal punto di vista ecologico i servizi ecosistemici svolti dalla componente vegetale.

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

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, la progettazione 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, la qualità architettonica degli interventi edilizi, in termini di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, le strutture edilizie e gli spazi di pertinenza, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:



- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area e la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto, in particolare a nord e a sud a separazione del sistema della mobilità sovracomunale;
- la dimensione dell'ambito e la particolarità del luogo, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda 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 primaria, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio, preferenzialmente da realizzare nel sottosuolo, dovrà prevedere per l'eventuale parte realizzata a raso, la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto;
- 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 del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico 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, 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 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.

L'intervento è assoggettato alle disposizioni di cui al comma 4 d-ter) dell'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	42.570
suolo libero - superficie non urbanizzata e non urbanizzabile (mq)	5.217
indice di copertura territoriale (%)	33
superficie coperta (mq)	14.048
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,330
superficie lorda massima (mq)	14.048
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	14.048
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	21.072

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.

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:

commercio (medie strutture di vendita)

Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili:

attività di ristorazione

Destinazioni d'uso non compatibili:

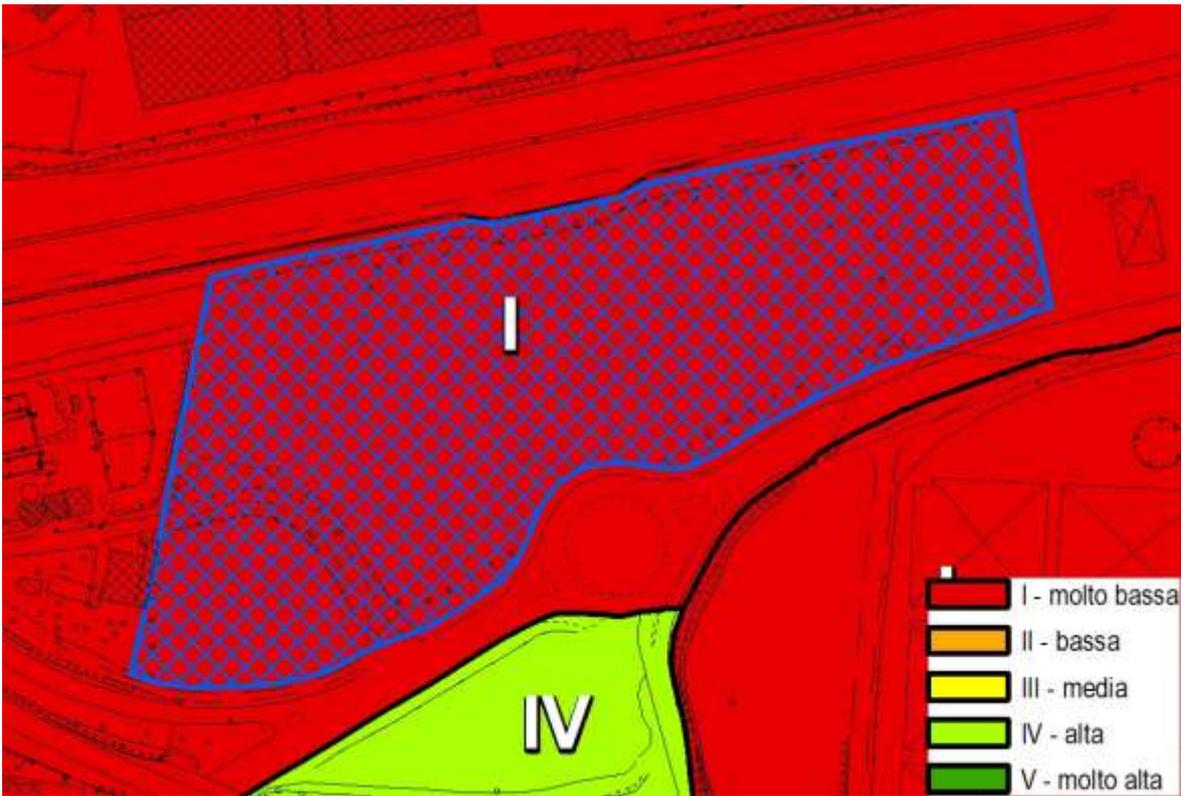
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 3	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 4.3	Grandi strutture di vendita
G 4.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
G 4.5	Attività dei centri di telefonia in sede fissa
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
R 3.1	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 5	ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZA



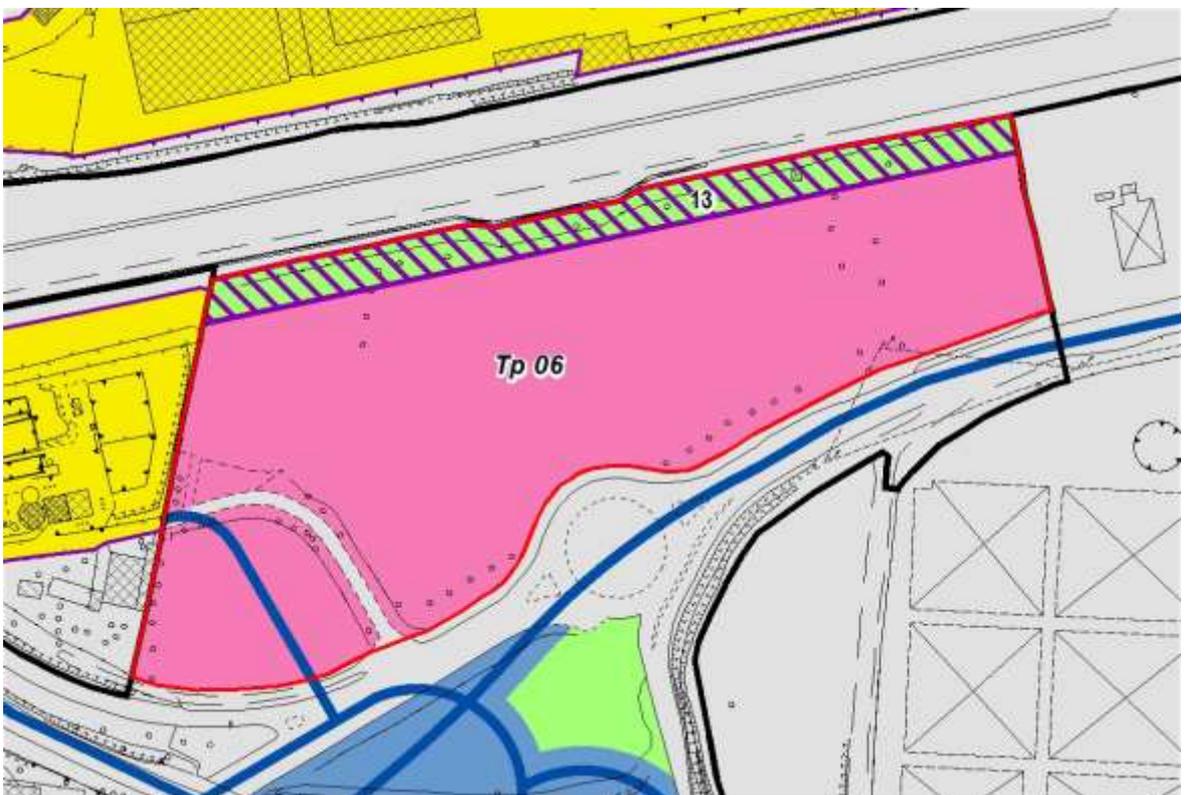
Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tp 10

Ubicazione: via Matteotti presso Autostrada A4

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è localizzato a sud dell'autostrada A4, contiguo al casello di Agrate, ed è inserito nel complesso delle zone industriali del comune di Agrate Brianza e del confinante comune di Caponago. L'ambito, attualmente utilizzato a parcheggio al servizio di attività produttiva esistente, è caratterizzato da un discreto collegamento al sistema viabilistico locale e da una elevata accessibilità al sistema viabilistico 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'ambito, prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo in aree già urbanizzate, nella prospettiva del contenimento del consumo di suolo e della rifunzionalizzazione e riuso di spazi urbanizzati.

La finalità del progetto è orientata al completamento dell'offerta insediativa di carattere produttivo, privilegiando la "complessificazione funzionale" di complessi industriali esistenti, mediante una compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

Dovrà essere perseguita una trasformazione 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.

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 e gli spazi di pertinenza, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di efficienza degli insediamenti devono essere applicati accorgimenti progettuali, tecnologie e sistemi finalizzati alla riduzione dei fattori inquinanti e dei fabbisogni energetici, coerentemente alle disposizioni del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- 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, perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.



Il progetto dovrà garantire un'adeguata accessibilità al lotto senza interferenze con l'assetto viario esistente, ovvero dovrà essere sviluppato senza interferire con la viabilità di accesso al casello autostradale e con i futuri programmi di dismissione e trasferimento.

Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da permettere la realizzazione di fasce arboree di mitigazione, al fine di contenere l'impatto dei nuovi insediamenti e operare scelte di compensazione ambientale.

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)	8.530
indice di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	5.118
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,700
superficie lorda massima (mq)	5.971
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.194
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	2.986

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale.

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:
produttiva (attività manifatturiere)

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
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tp 13a

Ubicazione: via Vignolina presso Autostrada A4

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è sito a sud del territorio comunale, in prossimità dell'autostrada A4 e del casello di Agrate; è compreso nel tessuto produttivo esistente ed è delimitato da infrastrutture stradali. Attualmente l'area è strutturata a spazi per parcheggio. L'ambito è caratterizzato da un sufficiente collegamento al sistema viabilistico locale e da una elevata accessibilità al sistema viabilistico 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 produttivo di beni e servizi.

Le finalità del progetto devono essere orientate ad una chiara e compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

L'iniziativa 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 dalla e verso la viabilità primaria. Dovranno specificatamente 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 secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, l'ambito di trasformazione 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 e gli spazi di pertinenza, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- gli spazi per la sosta necessari per garantire la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di efficienza degli insediamenti devono essere applicati accorgimenti progettuali, tecnologie e sistemi finalizzati alla riduzione dei fattori inquinanti e dei fabbisogni energetici, coerentemente alle disposizioni del Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- 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, perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche
- gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da permettere la realizzazione di fasce arboree di mitigazione lungo i confini del lotto.



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 deve essere assicurato il coordinamento e l'integrazione nella progettazione e nella realizzazione del sistema della mobilità, superando la frammentazione degli interventi e garantendo, anche in ipotesi di attuazione dell'ambito di trasformazione in tempi differenziati, la connessione primaria con gli itinerari della rete stradale del contesto territoriale secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT e il collegamento con le diverse parti dell'ambito di trasformazione. A tale fine, nel piano attuativo inerente la prima attuazione anche parziale dell'ambito di trasformazione, deve essere prevista e disciplinata la progettazione unitaria e la realizzazione degli interventi di potenziamento e miglioramento in grado di consentire il conseguimento degli obiettivi prestazionali per il sistema della mobilità e di adeguati livelli di servizio della rete della viabilità.

Obiettivi quantitativi di sviluppo Tp 13a: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	7.854
indice di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	4.712
indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,700
superficie lorda massima (mq)	5.498
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.100
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	2.749

L'attuazione deve prevedere misure per realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale

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:
produttiva (attività manifatturiere)

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
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZA



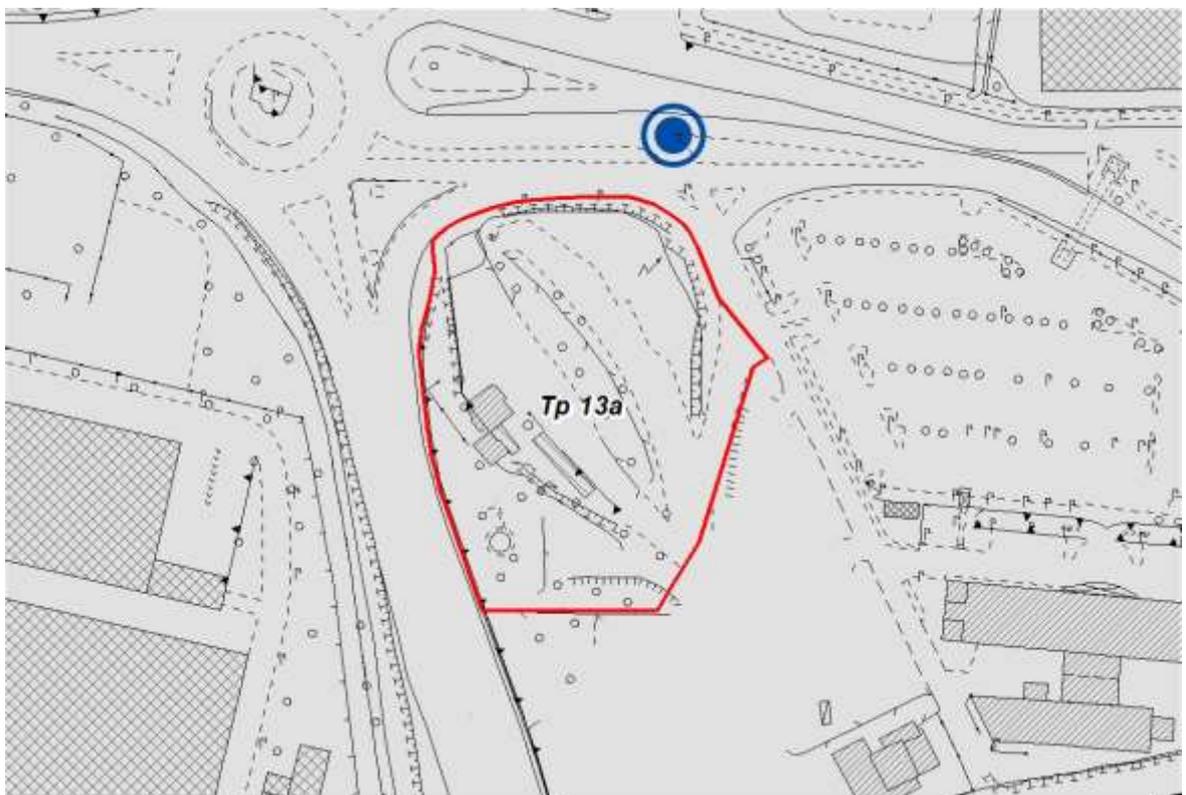
Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Tp 14

Ubicazione: via Olivetti

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord dell'autostrada A4, contiguo al complesso produttivo esistente che si sviluppa sul territorio dei comuni di Agrate Brianza e Caponago.

L'ambito è ben collegato al sistema viabilistico locale ed è caratterizzato da una elevata accessibilità al sistema viabilistico principale.

Attualmente suolo libero, è utilizzato per colture non specializzate.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'area oggetto della proposta dell'ambito di trasformazione risulta essere classificato dal vigente PTCP della Provincia di Monza e della Brianza quale ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

L'attuazione dell'ambito è pertanto subordinata al positivo perfezionamento della procedura prevista dal vigente PTCP, nel quadro del sostegno allo sviluppo economico e del mantenimento dei livelli occupazionali sul territorio, per le proposte di ampliamento o di rilocalizzazione in contrasto con le previsioni prescrittive e prevalenti del piano provinciale.

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'ambito, prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo per l'ampliamento dell'insediamento esistente, mediante una compiuta definizione dell'impianto morfologico in termini di qualità progettuale e di efficienza dell'insediamento.

Dovrà essere perseguita una trasformazione 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.

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 e gli spazi di pertinenza, in funzione dell'efficienza dell'insediamento.

In particolare:

- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di efficienza degli insediamenti devono essere applicati accorgimenti progettuali, tecnologie e sistemi finalizzati alla riduzione dei fattori inquinanti e dei fabbisogni energetici, coerentemente alle disposizioni Regolamento Energetico e di Adattamento al Cambiamento Climatico vigente;
- 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 e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche.



Il progetto dovrà garantire un'adeguata accessibilità al lotto senza interferenze con l'assetto viario esistente.

Gli edifici dovranno essere posizionati in modo tale da permettere la realizzazione di fasce arboree di mitigazione lungo i confini nord ed est del lotto, al fine di contenere l'impatto dei nuovi insediamenti e operare scelte di compensazione ambientale.

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)	8.698
superficie coperta (mq)	6.385
sl (mq)	7.449
indice di permeabilità territoriale (%)	10
altezza massima (m)	15,00
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.490
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	7.449

L'attuazione deve prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale e la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica per 5 aree di biodiversità tra quelle individuate dall'Amministrazione comunale.

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'attuazione di misure per favorire la ricaduta occupazionale locale.



Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:
produttiva (attività manifatturiere)

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
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
O	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
Z	RESIDENZA

Al fine di perseguire la migliore compatibilità dell'intervento con il contesto, l'ambito di trasformazione deve prevedere la realizzazione di magazzino per lo stoccaggio del materiale, con l'esclusione di impianti che possano arrecare disturbo agli insediamenti esistenti.



Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Ambito di trasformazione Ts 01

Ubicazione: Cascina Morosina

Descrizione territoriale di contesto

L'area è situata a nord del territorio comunale, nei pressi del nucleo di cascina Morosina ed è inserita in un contesto urbano consolidato prevalentemente residenziale caratterizzato da una buona accessibilità; la sua posizione è contigua ad ovest ad aree per servizi a verdi e ad aree appartenenti al tessuto urbano consolidato residenziale, a nord ed a est; mentre a sud confina con aree agricole.

Attualmente è suolo libero con vegetazione spontanea.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di uno sviluppo sostenibile e inclusivo mediante un intervento in grado di caratterizzare la struttura urbana, strutturando assetti che conferiscano coerenza e identità territoriale e paesaggistica.

Le finalità dell'intervento sono orientate alla proposizione di un "rafforzamento" del sistema dei servizi mediante la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e la contemporanea realizzazione di un parco urbano, che caratterizzi l'ambito come "porta verde".

Dovrà essere prevista sul lato est della SP41 una pista ciclo pedonale in grado di unire il Parco Pertini alla nuova area verde, in modo da creare un unico parco capace di implementare l'offerta di spazi verdi e di servizi ecosistemici.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

In quanto struttura di interesse generale, l'iniziativa è orientata, attraverso la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) ed eventuali altri servizi socio –sanitari per anziani, a incrementare la dotazione di servizi "rari" presenti sul territorio di Agrate Brianza., puntando sulla qualità sociale della trasformazione.

Al fine di restituire un assetto progettuale unitario e integrato, particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici della struttura, con una marcata attenzione agli aspetti qualitativi e formali del nuovo insediamento. In ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, e fatte salve le particolari necessità di funzionamento della struttura, al fine di garantire adeguate performance ambientali dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali che riguardano la sostenibilità dell'intervento, secondo le azioni previste per il raggiungimento dell'obiettivo del PAESC.

La soluzione progettuale dovrà, inoltre, determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accessibilità e degli spazi di sosta per utenti ed operatori.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.

Al fine di garantire lo svolgimento delle attività di servizio di interesse pubblico cui la struttura è destinata, devono essere osservati i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento e per l'accreditamento previsti dalle norme di settore, nonché le modalità di definizione, adozione e pubblicizzazione degli standard di qualità disciplinati dagli atti di indirizzo e coordinamento previsti dall'ordinamento vigente.

Nel convenzionamento d'uso devono essere previste, a favore della popolazione residente nel comune, agevolazioni economiche per le rette dei servizi offerti.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	4.721
indice di copertura territoriale (%)	60
superficie coperta (mq)	2.833
indice edificabilità (mq/mq)	1,500
superficie lorda massima (mq)	6.406
indice di permeabilità territoriale (%)	15
altezza massima (m)	10,50
dotazione di servizi/perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo – area obiettivo 16 (mq)	6.590

L'attuazione deve prevedere misure per realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

La struttura dovrà avere una adeguata dotazione di parcheggi, debitamente commisurata al personale e ai potenziali utenti e visitatori.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

Servizi e attrezzature pubbliche, servizi e attrezzature, privati: servizi alla persona e alla famiglia – RSA.

Destinazioni d'uso complementari:

Sono ammesse limitate attività, di natura e di interesse comunque generale, integrative dell'attività qualificante.

Destinazioni d'uso non compatibili:

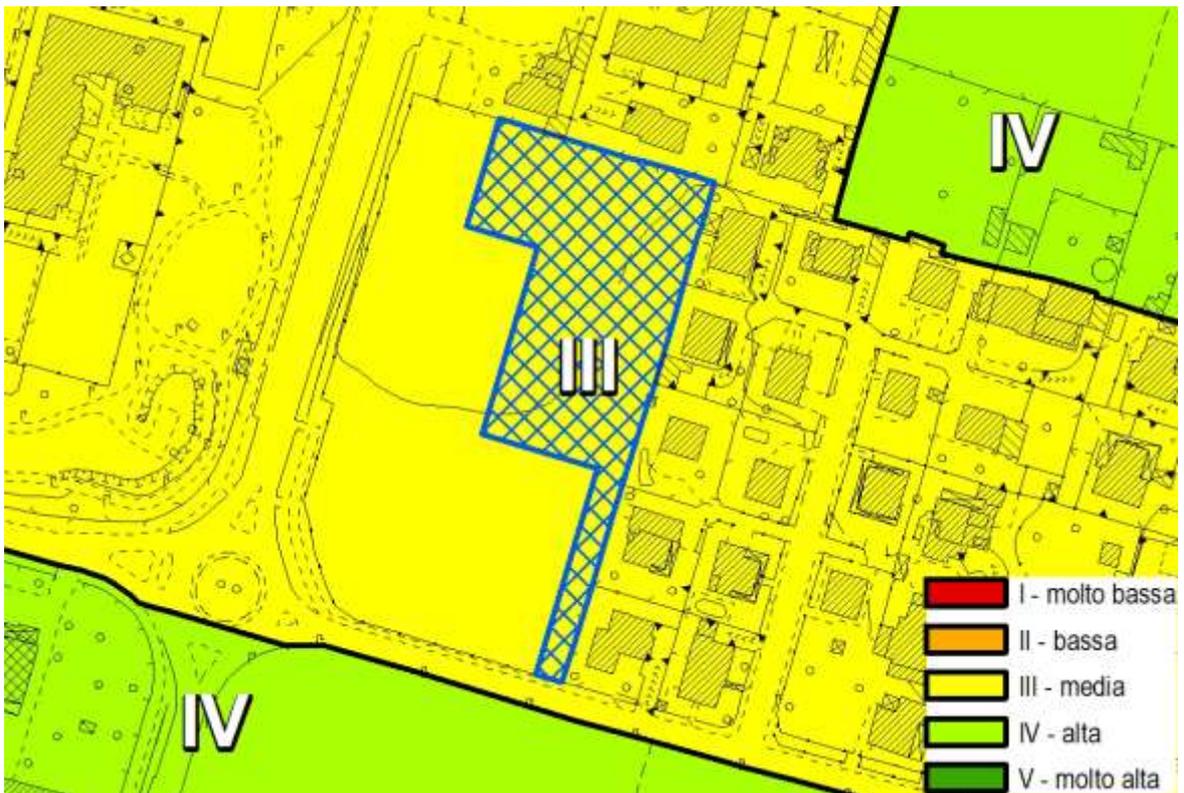
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	INTERMEDIARI DEL COMMERCIO
G 3	COMMERCIO 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	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I	ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
K	ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
L	ATTIVITA' IMMOBILIARI
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO
S	ALTRE ATTIVITA' DI SERVIZI
Z	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito su base ortofotogrammetrica AGEA 2021



Inquadramento dell'ambito nel contesto territoriale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggica"



Inquadramento dell'ambito: "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1"



Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"