



comune di Agrate Brianza

ambito di trasformazione "Tp 06"

autostrada A4 - viale delle Industrie, 20864 Agrate Brianza - MB

Piano Attuativo

PROGETTO URBANISTICO RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO	data	elaborato n. A
	settembre 2024	
	aggiornamento	
consegna protocollo n°	approvazione	

Sommario

PREMESSA	3
UBICAZIONE DELLE AREE E CONFINI	3
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	4
Indirizzo Progettuale	4
PGT - Vigente	5
Scheda d'Ambito con indirizzi di Piano e indicazioni dimensionali di progetto	5
Vocazioni funzionali.....	5
Destinazioni d'uso non compatibili	5
PGT - Adottato.....	6
Scheda d'Ambito con indirizzi di Piano e indicazioni dimensionali di progetto	6
Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione.....	6
Vocazioni funzionali.....	6
Destinazioni d'uso non compatibili	6
DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	7
Accessi e mobilità interna al Piano Attuativo.....	9
Definizioni planivolumetriche e mitigazione degli interventi.....	12
DETERMINAZIONI TECNICHE INDICAZIONI DI PROGETTO – VERIFICA DEGLI INDICI	13
Destinazioni d'uso previsionali.....	16
Perequazione sociale.....	17
Oneri di Urbanizzazione	18
Opere di Urbanizzazione a scomputo	19
Compartecipazione economica dell'intervento per gli aspetti viabilistici.....	19
Individuazione aree di Perequazione Territoriale	20
Strade campestri e accessi interni al perimetro d'Ambito di Trasformazione	20
PRESCRIZIONI TECNICO OPERATIVE E NORMATIVE	21
ANALISI DEL PROGETTO URBANISTICO IN RIFERIMENTO ALLA RELAZIONE DI VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE	24
ESTRATTI PLANIMETRICI - Inquadramento territoriale – Google Earth	31
Estratto di mappa catastale – Foglio 38 e Foglio 43 uniti	31
Estratti cartografici PGT - vigente.....	32
Estratti cartografici PGT - adottato	35
VINCOLI INFRASTRUTTURALI	38
VALUTAZIONE DEI CARICHI URBANISTICI - STIMA DELL'INDOTTO VEICOLARE E CONFRONTO CON PREVISIONI STUDIO MOBILITÀ P.G.T. VIGENTE.....	39
ALLEGATI ED ELABORATI TECNICI.....	40

PREMESSA

L'intervento esposto in termini planivolumetrici descrive la proposta urbanistica di futura distribuzione delle aree formanti nell'insieme l'Ambito denominato "Tp 06".

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

Nella fase di progettazione urbanistica verranno poste le indicazioni e prescrizioni tecniche che potranno indirizzare la futura progettazione architettonica nel rispetto dei dettami previsti nella scheda d'Ambito del Documento di Piano del PGT, che di seguito verranno specificate.

L'impostazione planivolumetrica è da considerarsi vincolante rispetto al posizionamento delle opere di urbanizzazione, mentre l'impostazione dimensionale degli edifici prefigura esclusivamente la base per dimostrare il rispetto dei limiti normativi urbanistici imposti dalla tabella di P.G.T..

Si specifica a tale scopo, che gli schemi tipologici indicati sono atti a dimostrare l'effettiva edificabilità. Tali schemi sono da considerare indicativi e non esecutivi.

L'individuazione generale del rispetto degli indici urbanistici, così come indicati nella scheda d'Ambito, riportati negli elaborati allegati al Piano Attuativo, sono da considerarsi quale analisi di verifica preliminare rispetto allo schema urbanistico presentato.

Gli indici urbanistici da rispettarsi, in fase esecutiva, saranno quelli imposti dalla scheda di P.G.T. e non quelli indicati come verifica nelle tavole urbanistiche, fatto salvo le aree previste in cessione, le aree in perequazione e l'area a vincolo di inedificabilità.

Tutti gli altri dati saranno verificati in fase esecutiva nel rispetto, come detto, degli indici di Piano.

UBICAZIONE DELLE AREE E CONFINI

Toponomastica:

- viale delle Industrie - Strada Provinciale n° 121;

Catasto:

- Foglio 38 Particella 9, oltre a sedime strada Cascina Fabbrica
- Foglio 43 Particelle 5 – 206 – 23 – 6 - 17 – 25 – 111 – 7 – 8 – 10 – 208 – 12 – 210 – 60 – 57 – 13 – 18 -162 – 164 – 160 – 158 – 108 – 110 e 112, oltre a sedime strada Cascina Fabbrica

Quanto sopra risulta descritto in forma grafica nell'allegato alla presente relazione "Estratto di mappa catastale foglio 38 e foglio 43 uniti".

Confini territoriali:

- a nord: autostrada A4 Milano - Brescia
- a est: aree di proprietà privata
- a sud: viale delle Industrie S.P. 121
- a ovest: aree di proprietà privata

Confini catastali:

- a nord: Fg. 43 Particelle 98 – 85 – 81 – 93 – 207 – 209 – 211 – 84 – 85
Fg. 38 Particella 71
- a est: Fg. 38 Particelle 23
- a sud: Fg. 38 Strada Provinciale 121
Fg. 43 Particelle 117 – 116 – 159 – 115 – 163 – 165 – 73 – 52 - 109
- a ovest: Fg. 43 Particelle 107 – 15 – 54 – 3

Con riferimento alle aree sopra indicate catastalmente, si specifica che le aree attualmente di proprietà provinciale, inserite nel perimetro d'Ambito, risultano identificate come di seguito:

Foglio: 43, Mappali: 108 di mq 230,00 – 110 di mq 1.797,00 e 112 di mq 140,00, per un totale di mq 2.167,00.

Per tali aree vi è un'autorizzazione della Provincia di Monza e Brianza atta a consentire ai proponenti di presentare il Piano Attuativo in forma delegata, in attesa della formalizzazione dell'acquisto delle stesse a favore dei proponenti, da definirsi entro 45 giorni dalla approvazione del Piano Attuativo e comunque prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Quanto sopra a fronte delle comunicazioni della Provincia di Monza e Brianza rispettivamente del 15 maggio 2024 protocollo n° 13398 e del 6 agosto 2024 protocollo n° 40960/2024.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indirizzo Progettuale

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

In termini quantitativi il Piano Attuativo prevede una capacità edificatoria nei limiti indicati dalla Scheda d'Ambito, come da P.G.T. vigente e dalla scheda d'Ambito come da P.G.T. adottato.

Rispetto al vincolo integrativo posto dalla scheda d'ambito del Documento di Piano adottato, di prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale, non essendo ancora regolamentato il riferimento numerico, con la presente proposta di Piano Attuativo, l'Operatore si impegna sin d'ora a realizzare le integrazioni arboree che

verranno richieste dall'Amministrazione Comunale, su aree indicate e messe a disposizione dalla stessa Amministrazione Comunale.

PGT - Vigente

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

I parametri e gli indici da applicare al Piano Attuativo sono determinati dalle tabelle di seguito riportate

"Scheda di indirizzo progettuale" del Documento di Piano del Piano di Governo Territoriale comunale vigente:

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

<i>superficie territoriale (mq)</i>	<i>42.570,00</i>
<i>rapporto di copertura territoriale (%)</i>	<i>33,00 %</i>
<i>superficie coperta (mq)</i>	<i>14.048,00</i>
<i>indice edificabilità (mq/mq)</i>	<i>0,330</i>
<i>s.l.p. (mq)</i>	<i>14.048,00</i>
<i>indice di permeabilità territoriale (%)</i>	<i>20,00</i>
<i>altezza massima (m)</i>	<i>15,00</i>
<i>dotazione servizi indotta intervento:</i>	<i>14.048,00</i>
<i>perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)</i>	<i>21.072,00</i>

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

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

PGT - Adottato

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

I parametri e gli indici da applicare al Piano Attuativo sono determinati dalle tabelle di seguito riportate

"Scheda di indirizzo progettuale" del Documento di Piano del Piano di Governo Territoriale comunale adottato:

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

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

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 urbana e 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

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

<i>G 4.4</i>	<i>Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria</i>
<i>G 4.5</i>	<i>Attività dei centri di telefonia in sede fissa</i>
<i>H</i>	<i>TRASPORTI E MAGAZZINAGGIO</i>
<i>R 3.1</i>	<i>ATTIVITA' RIGURDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO</i>
<i>R 5</i>	<i>ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO</i>
<i>Z</i>	<i>RESIDENZA</i>

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto, in termini di progetto urbanistico, con definizione planivolumetrica generale, tende a definire l'impianto morfologico del lotto nel suo insieme, individuando la zona edificabile, le aree destinate alle opere di urbanizzazione, strade e parcheggi e le aree destinate a verde.

La progettazione urbanistica è improntata considerando la funzione prevista di tipo commerciale e attività connesse compatibili, facendo attenzione alla viabilità interna di distribuzione e di scarico.

Seguendo le indicazioni delle schede d'indirizzo allegate al Documento di Piano di PGT, sia vigente che adottato, si descrive di seguito lo schema distributivo adottato.

Suddivisione dell'area in due parti distinte, **Comparto 1** e **Comparto 2**, accessibili entrambi dalla rotatoria esistente sulla S.P. n° 121, ma distribuite in modo autonomo, non in forma unitaria, entrambe con propria autonoma dotazione di servizi.

L'impianto urbanistico è proposto in modo da costituire delle strutture di vendita tra loro autonome e distinte.

La suddivisione proposta è formalmente data dalla strada d'accesso e di distribuzione all'area d'intervento, che come detto si diramerà, in senso sud-nord, dalla rotatoria esistente sulla S.P. n° 121, realizzando il quarto braccio di immissione e d'uscita.

La nuova strada interna, posta in modo perpendicolare alla rotatoria, dopo l'immissione all'Ambito, distribuirà i due comparti in modo autonomo, prevedendo una distribuzione contrapposta est e ovest, oltre a un percorso, posto sul lato nord del comparto 1, utile a collegare l'area contermina posta a ovest del perimetro d'Ambito.

Il percorso così come indicato risulta parallelo all'autostrada A4, esterno all'area di rispetto autostradale pari a metri 30,00.

Il nuovo percorso crea una viabilità alternativa all'attuale strada di proprietà Provinciale, che si dirama in corrispondenza dell'inizio dell'attuale rampa d'accesso che collega da est a nord la S.P. 121 con la S.P. 13, creando di fatto sia in entrata che in uscita una interferenza con la viabilità di scorrimento sulla S.P. 121.

L'accesso così previsto potrà di fatto eliminare tale criticità.

La distribuzione interna all'Ambito, data come detto dal nuovo quarto braccio che si diramerà dall'attuale rotatoria sulla S.P. 121, distribuirà in forma distinta le aree a parcheggio

dei singoli comparti. L'impianto distributivo proposto elimina di fatto ogni promiscuità tra strada pubblica e viabilità interna ai parcheggi al servizio delle attività.

L'accesso ai parcheggi dalla strada pubblica avviene in entrata e in uscita da un unico punto distinto per ogni comparto.

Il Master-Plan proposto prevede, come detto l'individuazione di due lotti distinti e autonomi tra loro.

Di seguito si descrivono in forma preliminare le impostazioni proposte:

- **Comparto 1**, lotto posto a ovest dell'intervento.

Edificio commerciale costituito da un unico corpo a un piano fuori terra, oltre un piano interrato a parcheggi di servizio all'attività, il tutto distribuito nel seguente modo:

- edificio unico con al piano terra una media struttura di vendita per una superficie a funzione commerciale pari o minore a mq 2.500,00 oltre a spazi compatibili nel rispetto della scheda d'Ambito di P.G.T., sia vigente che adottata, con altezza massima realizzabile fuori terra, alla quota d'imposta della gronda, pari a metri 15,00.

Al primo piano interrato è prevista la realizzazione di superfici a parcheggio, private, al servizio delle unità commerciali, non computate nello standard urbanistico.

Nella zona di competenza del Comparto 1, verranno inoltre realizzate aree a parcheggio a raso, al servizio della struttura commerciale, esternamente al perimetro coperto dell'edificio, per garantire un accesso diretto alle auto dal piano viabilistico.

Le aree a parcheggio, a piano strada, rimangono di proprietà privata con vincolo di uso pubblico, con possibilità di coordinamento e gestione degli orari in accordo con l'Amministrazione Comunale.

- **Comparto 2**, lotto posto sul lato est dell'intervento.

Edificio commerciale costituito da due corpi, eventualmente collegabili a piano primo, a due piani fuori terra, il tutto distribuito nel seguente modo:

- edificio diviso in due parti distinte, per evitare lo spostamento della linea di fognatura trasversale, esistente all'interno dell'Ambito, con direzione nord/sud, così come richiesto dall'ente gestore del servizio di fognatura, come da lettera di assenso preliminare allo schema fognario, rilasciata dallo stesso ente.

L'edificio ospiterà al proprio interno strutture di vendita che nel complesso avranno una superficie di vendita totale pari o minore a mq 2.500,00 oltre a spazi compatibili nel rispetto della scheda d'Ambito di P.G.T., sia vigente che adottata, con altezza massima fuori terra, alla quota d'imposta della gronda, pari a metri 15,00.

Nella zona di competenza del Comparto 2, verranno realizzate aree a parcheggio a raso, al servizio delle strutture commerciali, esternamente al perimetro coperto dell'edificio, per garantire un accesso diretto alle auto dal piano viabilistico.

Anche per il Comparto 2, le aree a parcheggio, a piano strada, rimangono di proprietà privata con vincolo di uso pubblico, con possibilità di coordinamento e gestione degli orari in accordo con l'Amministrazione Comunale.

La verifica degli standard urbanistici previsti per il recepimento delle aree a parcheggio a raso, di entrambi i comparti, viene individuata in forma unitaria nel rispetto degli indici generali di Piano Attuativo.

In fase di richiesta di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, suddiviso per singoli comparti, la verifica degli indici verrà comunque definita in forma unitaria facendo riferimento, come detto, agli indici generali del Piano Attuativo nel suo complesso determinati in relazione alla effettiva S.L.P., come da P.G.T. in vigore e/o S.L.M. come da P.G.T. adottato, richiesta in realizzazione in relazione ai successivi Permessi di Costruire e/o titoli equipollenti.

La S.L.P. realizzabile come da indice di P.G.T. vigente e la Superficie Lorda Massima come da indice di P.G.T. adottato, distribuita tra i due comparti non potrà superare mq 14.048,00

Nella proposta urbanistica è previsto il mantenimento di un'area completamente permeabile e inedificabile (denominata "Suolo Libero – superficie non urbanizzata e non urbanizzabile" nella scheda d'Ambito), posta al margine nord del perimetro d'Ambito, per una superficie prevista pari a mq 9.768,00 maggiore della superficie prevista dalla scheda d'Ambito del P.G.T. adottato, pari a mq 5.217,00.

In tale area viene previsto il mantenimento del filare verde alberato esistente che, oltre a definire i margini dell'insediamento con il confine dell'autostrada A4, partecipa alla dotazione a verde dell'area d'Ambito e al parziale mantenimento dell'area definita bosco.

La localizzazione dell'edificio e delle relative opere di urbanizzazione e completamento, così come proposto, prevede la collocazione dei due edifici in linea al percorso dell'Autostrada A4, posta al margine di confine nord dell'intervento, ad una distanza non inferiore a metri 30,00 dal confine autostradale.

L'intervento nel complesso, in considerazione delle funzioni previste, verrà progettato e realizzato con la massima attenzione tipologica, tecnologica, energetica, ambientale e architettonica, in modo che possa essere individuato come un elemento di riconoscibilità territoriale.

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

Accessi e mobilità interna al Piano Attuativo

Situazione attuale

Attualmente l'accesso all'area avviene tramite bretella laterale alla Strada Provinciale, sul lato nord, posta a circa 60 metri dall'uscita della rotatoria e a circa 20 metri dall'inizio della

rampa che congiunge in direzione Monza la S.P. 121 con la S.P. 13, superando tramite cavalcavia l'autostrada A4.

L'accesso è utilizzabile sempre in mano destra, con innesto successivo alla percorrenza della rotonda e uscita con obbligo direzionale destro verso la rampa di salita che collega la S.P. 121 con la S.P.13.

Tale bretella è attualmente posta al servizio dell'area dell'Ambito urbanistico, denominato Ambito di trasformazione "Tp06", dell'edificio artigianale esistente a confine ovest dell'Ambito, delle aree limitrofe e dell'area con impianto tecnologico dismesso al servizio dell'azienda STAR, localizzato sempre sul confine ovest dell'Ambito.

Previsioni infrastrutturali

Le Strade Provinciali S.P. 13 e S.P. 121, sono interessate da un progetto di livello Provinciale, di "Riqualifica e Potenziamento", che relativamente alla zona interessata dall'Ambito di trasformazione denominato Ambito Tp06, in comune di Agrate Brianza, viale delle Industrie, prevede la completa revisione della viabilità con la ricomposizione formale dell'intersezione tra la S.P. 13 e la S.P. 121.

Tale condizione previsionale comporta la verifica degli accessi, in fase di progettazione urbanistica e infrastrutturale dell'Ambito, prevedendo di non confliggere con l'attuale viabilità provinciale e di garantire nel contempo l'innesto alla realizzando futura viabilità prevista dal progetto Provinciale di riqualifica e potenziamento.

L'intervento, così come proposto, rispetterà le indicazioni previsionali del progetto provinciale e nel contempo non modificherà l'impostazione viabilistica e distributiva interna all'Ambito.

Di seguito vengono descritti l'intervento proposto in fase attuale e l'integrazione futura in fase di realizzazione del progetto di "Riqualifica e Potenziamento".

Proposta progettuale generale

Fase 1 - Situazione attuale

In fase di progettazione urbanistica dell'Ambito di trasformazione, stante la situazione attuale della viabilità provinciale, si prevede di intervenire eliminando l'attuale peduncolo d'accesso posto successivamente alla rotonda esistente, nel tratto di percorso che invita all'innesto con la bretella che collega la S.P. 121 con la S.P. 13, con un nuovo accesso, al servizio generale sia dell'Ambito di trasformazione che delle aree limitrofe, da realizzarsi direttamente sulla attuale rotatoria esistente, lato nord, come nuovo quarto braccio.

L'accesso così realizzabile, consentirà di inserirsi e di uscire, nel e dall'Ambito, direttamente dall'attuale rotatoria, con la formazione del quarto braccio, evitando l'attuale accesso/uscita posto a distanza intermedia tra la rotatoria e la rampa di salita verso Monza in collegamento con la S.P. 13.

Ingresso e uscita che attualmente avvengono da unica direzione, con incidenza negativa sulle condizioni di scorrimento del traffico.

L'accesso all'Ambito, così come previsto, andrà a servire una nuova percorrenza interna, non interferente con la viabilità provinciale, che pur essendo realizzata direttamente dagli operatori, verrà resa pubblica con cessione gratuita delle aree e delle opere a favore del Comune di Agrate Brianza, mantenendo a carico dell'Operatore gli oneri relativi alle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, esclusa la gestione degli impianti.

La nuova strada interna, come detto, servirà sia l'Ambito di trasformazione urbanistica, suddiviso in due lotti funzionalmente autonomi, che le aree limitrofe attualmente servite dal peduncolo laterale nord.

La nuova strada così come concepita, sostituirà l'attuale strada al servizio dell'Ambito e delle aree limitrofe, mantenendone la funzione e l'utilizzo e la proprietà pubblica. Quanto sopra in conformità a quanto previsto dall'art. 1068 del Codice Civile.

Nel rispetto dei vincoli imposti agli Ambiti di contribuire ai problemi di risoluzione del traffico indotto, al fine di rispondere alle criticità emerse dallo studio viabilistico, il progetto generale prevede inoltre, quale opera aggiuntiva, la realizzazione di una bretella a rampa che possa collegare direttamente, la S.P. 121 con la S.P. 13 dalla direzione ovest/est, consentendo di inserirsi sulla S.P. 13, in direzione nord/ovest, senza la necessità di utilizzare l'attuale rotatoria che con inversione di marcia consente a chi proviene da ovest, lungo la S.P. 121, di accedere alla S.P. 13, direzione nord/ovest.

La nuova futura bretella a rampa verrà realizzata su aree già di proprietà provinciale, nel rispetto dello schema progettuale allegato, realizzato sulla base dello schema progettuale fornito dalla Provincia di Monza e Brianza e dalla stessa verificato in forma preliminare.

Fase 2 - Situazione post intervento di riqualifica e potenziamento

La nuova viabilità interna all'Ambito verrà realizzata considerando di potersi agganciare alla futura viabilità provinciale, così come prevista dal progetto di riqualificazione e riordino della S.P. 121 e della S.P. 13, mantenendo inalterata la prevista viabilità interna.

Considerando la futura eliminazione dell'attuale rotatoria, sulla S.P. 121, con la riformulazione e riconfigurazione della stessa traslata verso ovest, si potrà prevedere il futuro inserimento all'Ambito, direttamente dalla realizzando futura rotatoria, utilizzando l'innesto già previsto previsionalmente dal progetto provinciale di "Riqualifica e Potenziamento", al servizio dell'Ambito e delle aree limitrofe, eliminando semplicemente l'innesto dall'attuale rotatoria, quarto braccio, trasferendolo nella futura rotatoria allungata prevista dal progetto di potenziamento, mantenendo nel contempo inalterata la viabilità interna all'Ambito stesso. A tale scopo si richiamano i contenuti della tavola n° 20, depositata agli atti comunali, con la previsione in fase di progettazione generale dell'innesto all'Ambito dalla futura rotatoria a "fagiolo" prevista come detto, dal progetto di Riqualifica e Potenziamento.

Definizioni planivolumetriche e mitigazione degli interventi

La distribuzione planivolumetrica proposta, come già descritto, è da considerarsi, in termini di possibile dimensionamento dei futuri edifici, nel rispetto e nei limiti del vincolo distributivo imposto dal progetto stesso, conforme alle indicazioni previsionali della Scheda d'Ambito sia come da P.G.T. vigente che come da P.G.T. adottato.

La suddivisione dell'area in due zone distinte, consente la realizzazione di un polo commerciale suddiviso in due parti, in modo da definire due comparti distinti e autonomi tra loro.

L'impostazione finale potrà prevedere parziali variazioni alla definizione morfologica degli edifici sempre nel rispetto dei perimetri di edificabilità previsti per i due comparti d'intervento.

L'area deputata alla realizzazione dei futuri edifici commerciali prevede il mantenimento al margine perimetrale, sui lati nord, est e ovest, di un'area verde piantumata, con funzione di mitigazione ambientale e barriera verde verso la viabilità autostradale e le aree contermini.

L'area posta a nord, al margine dell'autostrada A4, ha un vincolo normativo, imposto dalla scheda d'Ambito del P.G.T. adottato, che prevede una fascia inedificabile parallela al confine autostradale, per una superficie pari a mq 5.217,00.

In fase di Piano Attuativo, viene prevista una fascia a vincolo di inedificabilità da mantenersi a verde, posta in cessione, parallela all'autostrada per una superficie corrispondente a mq 9.768,00 > di mq 5.217,00 facente parte della superficie in cessione per standard urbanistici.

Quanto sopra risulta individuabile graficamente nell'elaborato planivolumetrico allegato alla proposta di Piano Attuativo, tavola n° 8 e verificato in termini di superficie alla tavola n° 19.

In linea generale l'intervento proposto prevede il mantenimento delle essenze arboree esistenti, con la completa sostituzione delle essenze che verranno rimosse sia per esigenze edificatorie che per sostituzione a causa incongruità, malattia o deperimento delle essenze.

Per l'analisi dell'area identificata nella tavola di P.G.T. vigente 02/01-Tutela del Paesaggio e nella Carta Forestale all'interno del Geoportale, si rimanda alla relazione forestale "Determinazione dei vincoli del soprasuolo" agli atti comunali, ove oltre a identificarne l'effettiva superficie e le essenze in essere, viene rinviata la determinazione in sostituzione e/o integrazione delle eventuali essenze rimosse, con riferimento all'intervento di cui al comparto 2, alla procedura di rilascio edificatorio, prevedendo che per il rilascio dello stesso dovrà esserci preliminarmente autorizzazione alla sostituzione/integrazione dell'area a bosco.

Si specifica che la procedura per la sostituzione/integrazione/riconoscimento dell'area definita a bosco, è stata formalmente aperta con pratica di Autorizzazione Paesaggistica trasmessa in data 10/09/2024, protocollo 45378 del 11/09/2024 presso la Provincia di Monza e Brianza.

Quanto sopra fatto salvo la verifica dei termini temporali indicati dalla Legge Regionale n° 31/2008 articolo 42 comma 4 lettera d/ter.

DETERMINAZIONI TECNICHE INDICAZIONI DI PROGETTO – VERIFICA DEGLI INDICI

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

Progettazione che definisce in termini puntuali la funzione delle aree interne all'Ambito, suddivise in aree deputate alla realizzazione delle infrastrutture di servizio pubblico e al verde, date indistintamente in proprietà alla pubblica amministrazione o con vincolo in uso pubblico.

La definizione delle aree deputate alla realizzazione delle infrastrutture d'interesse pubblico, con lo schema progettuale proposto, è da considerarsi sostanzialmente definitiva, salvo le possibili varianti consentite dall'articolo 14 della Legge Regionale 12/2005, mentre la definizione delle aree deputate per la realizzazione dei futuri edifici è da considerarsi definitiva per quanto riguarda la perimetrazione generale e il vincolo di mantenere un'area di mitigazione a verde lungo il perimetro nord, est e ovest, mentre la dimensione e il posizionamento degli edifici deve considerarsi non vincolante, la stessa potrà subire variazioni nella fase di progettazione edilizia, in relazione alle effettive esigenze degli operatori che andranno ad insediarsi, comunque nei limiti dimensionali massimi previsti a scheda d'Ambito verificata come da indici di P.G.T. vigente e come da indici di P.G.T. adottato, all'interno del perimetro di edificabilità e come indicato nei dati di seguito riportati.

Eventuali riduzioni nella quantificazione dei servizi infrastrutturali previsti, causati dall'eventuale riposizionamento all'interno del perimetro edificabile quale area di galleggiamento degli edifici, dovranno comunque rimanere nei limiti normativi minimi previsti dalle schede d'Ambito di P.G.T. sia vigente che adottato.

Quanto sopra risulta individuabile graficamente come detto, negli elaborati allegati.

Relativamente alla verifica degli indici di Piano, come sopra specificato, si prevede una capacità edificatoria, convenzionalmente definita, nel rispetto degli indici di Piano, riportati nella scheda d'Ambito di riferimento, vigente e adottata, allegata alla relazione del Documento di Piano di P.G.T..

Si specifica che le sole verifiche inerenti la Superficie Lorda di Pavimento, come da P.G.T. vigente e/o la Superficie Lorda Massima, come da P.G.T. adottato, e la Superficie Coperta, proposti nello schema planimetrico e tipologico, risulteranno non vincolanti, ma dimostranti unicamente la possibile edificabilità, riportata in forma tipologica distinta per singolo comparto, nei limiti e nel rispetto dei dati di Piano.

La realizzazione di parcheggi sotto gli edifici verrà concretizzata come pertinenze accessorie alla funzione principale, atte a non determinare per gli stessi la verifica della Superficie Lorda di Pavimento, nel rispetto dell'articolo 11.5.10 – spazi destinati al ricovero di autoveicoli, delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

I dati definiti con la proposta di Piano Attuativo, vengono di seguito esplicitati:

Scheda d'Ambito P.G.T. vigente:

- Superficie Territoriale dell'Ambito mq 42.570,00
- Indice di edificabilità:
 - Superficie Copribile 33,00 % = mq 14.048,00
 - Superficie Lorda di Pavimento mq/mq 0,330 = mq 14.048,00
- Previsionalmente così distinta:

S.L.P. a destinazione commerciale, suddivisa in comparti disgiunti che non prevedano unitarietà: Comparto "1" minore/uguale mq 2.500,00 – Comparto "2" minore/uguale mq 2.500,00

S.L.P. a destinazione compatibili come da scheda d'Ambito: mq 9.048,00

S.L.P. massima realizzabile: mq 14.048,00

Scheda d'Ambito P.G.T. adottato:

- Superficie Territoriale dell'Ambito mq 42.570,00
- Indice di edificabilità territoriale:
 - Superficie Copribile 33,00 % = mq 14.048,00
 - Superficie Lorda Massima mq/mq 0,330 = mq 14.048,00

Previsionalmente così distinta:

Superficie Lorda Massima a destinazione commerciale, suddivisa in comparti disgiunti che non prevedano unitarietà: Comparto "1" minore/uguale mq 2.500,00 – Comparto "2" minore/uguale mq 2.500,00

Superficie Lorda Massima a destinazione compatibili come da scheda d'Ambito: mq 9.048,00

Superficie Lorda Massima realizzabile: mq 14.048,00

Dati progettuali urbanistici

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

- Indice di Permeabilità richiesto 20,00% = mq 8.514,00
 - Superficie permeabile prevista a progetto: 16.606,00 > mq 8.514,00
 - Altezza massima edifici consentita = m 15,00
 - Altezza massima edifici prevista a progetto: m 15,00 ≤ m 15,00
 - Dotazione servizi indotti intervento richiesti = mq 14.048,00
 - Dotazione servizi indotti intervento prevista a progetto = mq 16.829,30 > mq 14.048,00
- Così suddivisa:
- mq 1.627,00 di verde di comparto
 - mq 9.768,00 di Suolo Libero
 - mq 5.434,30 di parcheggi privati ad uso pubblico

- Superficie in cessione = mq 14.462,00
Così suddivisa:
mq 1.627,00 di verde di comparto
mq 3.067,00 di strade e marciapiedi
mq 9.768,00 di Suolo Libero
- Superficie copribile massima realizzabile: mq 14.048,00
- S.L.P. o Superficie Lorda Massima realizzabile: mq 14.048,00
- Perequazione territoriale richiesta = mq 21.072,00
- Perequazione territoriale prevista a progetto = mq 21.180,00 > mq 21.072,00
- Parcheggi privati (art. 14 N.T.G. – Piano delle regole, P.G.T.)
Superficie a parcheggio richiesta: 1 mq ogni 10 mc S.L.P.
 $\text{mq } 14.048,00 \times \text{mt } 3,00 \times \text{mq } 1,00 / \text{mc } 10,00 = \text{mq } 4.214,40$
di cui:
spazi di sosta > 60,00% superficie a parcheggio
spazi di manovra < 40,00% superficie a parcheggio
Superficie a parcheggio reperibile $\geq$ mq 4.214,40
di cui:
spazi di sosta $\geq$ 60,00%
spazi di manovra $\leq$ 40,00%
Numero posti auto richiesti:
n. 1 ogni mq 50,00 di S.L.P. commerciale
 $\text{mq } 14.048,00 \times \text{n}^\circ 1,00 / \text{mq } 50,00 = \text{n}^\circ 281$
Numero posti auto reperibili: $\text{n}^\circ 285 \geq \text{n}^\circ 281$
Numero posti auto disabili richiesti
n. 1 posto auto disabili ogni $\text{n}^\circ 50$ posti auto
 $\text{n}^\circ 281 \text{ posti auto totali} \times \text{n}^\circ 1 \text{ posto auto disabili} / \text{n}^\circ 50 \text{ posti auto} = \text{n}^\circ 5,62 \rightarrow \text{n}^\circ 6$
posti auto disabili richiesti;
Numero posti auto disabili reperibili: $10 \geq \text{n}^\circ 6$
Piantumazione area a parcheggio $\text{n}^\circ 1$ albero ogni $\text{n}^\circ 4$ posti auto (art. 87 N.T.A. P.d.R.)
 $\text{n}^\circ 285 \text{ posti auto a raso} \times \text{n}^\circ 1 \text{ albero ogni } \text{n}^\circ 4 \text{ posti auto} = \text{n}^\circ 71,25 \rightarrow \text{n}^\circ 72$ alberi richiesti
Totale alberi a progetto aree a parcheggio: $76 > 72$ - tipo Pyrus Calleryana Chanticleer o similari;
- Piantumazione area drenante per $\text{n}^\circ 1$ albero ogni mq 100,00 di area drenante minima richiesta;
 $\text{mq } 8.514,00 \text{ area drenante minima} \times \text{n}^\circ 1 \text{ albero ogni mq } 100,00 \text{ area drenante} = \text{n}^\circ 85,14 \rightarrow \text{n}^\circ 86$ alberi richiesti;
Totale alberi a progetto aree verdi:
esistenti recuperabili = $\text{n}^\circ 159 > 86$ come da relazione forestale e da tavola depositate agli atti comunali.

La determinazione dell'altezza massima degli edifici verrà riferita alla quota +/- 0,00 di progetto, che si definisce uguale alla quota del piano stradale della S.P. 121, in corrispondenza dell'innesto all'area d'intervento, quarto braccio rotonda S.P. 121, come da successivi elaborati grafici tav. n. 6 - "Planimetria generale - MASTERPLAN – PROFILO Y-Y" e tav. n. 13 "Sezioni stradali _ SEZIONE A-A, SEZIONE B-B, SEZIONE C-C, SEZIONE D-D".

L'altezza massima degli edifici verrà verificata nel rispetto dell'articolo 11.11 delle Norme del PGT, Piano delle Regole e sarà comunque $\leq$ a m 15,00 come da indicazioni Scheda d'Ambito e da ipotesi progettuale riportata in elaborato grafico allegato tav. n. 6 - Planimetria generale - MASTERPLAN – PROFILO Y-Y".

La distanza dei realizzandi edifici dai confini di proprietà rispetterà la distanza minima di m 20,00 dalle strade provinciali, di m 30,00 dall'autostrada A4 e m 5,00 dai confini con proprietà terze, con la verifica che, nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima debba essere incrementata fino a raggiungere tale misura, ne consegue che: distanza dai confini con proprietà terze dovrà risultare $\geq$ m 5,00 e comunque $\geq \frac{1}{2}$ altezza edificio.

La distanza del realizzando edificio al comparto 1, dal confine stradale (strada pubblica al servizio delle aree a ovest dell'Ambito), dovrà risultare $\geq$ m 5,00.

La distanza del realizzando edificio al comparto 2, dal confine pubblico a nord, dovrà risultare $\geq$ m 5,00.

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

Verranno rispettati inoltre i vincoli edificatori determinati dal transito di eventuali servizi e sottoservizi all'interno del perimetro di P.A. con particolare riferimento a:

- linea rete fognaria interrata: fascia di rispetto $\geq$ metri 2,5 per lato da mezzeria/asse condotta, come da comunicazione ente gestore allegata.

Eventuali trasferimenti dei sottoservizi dovranno essere preliminarmente concordati e definiti con gli Enti gestori prima della definizione del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.

Quanto sopra risulta meglio individuato nell'elaborato n° 9 - "Planimetria generale – vincoli infrastrutturali e urbanistici" da allegarsi alla futura formalizzazione del P.A. e riporta nel capitolo di riferimento le specifiche degli enti e i riferimenti normativi.

Destinazioni d'uso previsionali

Essendo la proposta progettuale una proposta urbanistica, così come previsto per la esplicitazione dei Piani Attuativi, per la definizione della puntuale distribuzione degli spazi operativi, si rimanda alla futura richiesta di autorizzazione a edificare.

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

La verifica tipologica, morfologica, funzionale e dimensionale degli edifici viene rinviata al rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.

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

Nello specifico gli spazi commerciali non comporteranno la formazione di spazi di vendita superiori a mq 2.500,00 per singolo comparto.

Nella proposizione attuale sono previsti due comparti distinti che determineranno un limite massimo di superficie commerciale, dedicata agli spazi di vendita, per ogni singolo comparto pari mq 2.500,00.

I richiedenti il Piano Attuativo garantiranno il rispetto delle destinazioni ammissibili da Schede d'Ambito come da P.G.T. vigente e adottato e si impegneranno a far rispettare tale previsione in caso di trasferimento dei diritti.

Con riferimento alla DGR 20.12.2013 n° X/1193 e all'articolo 26 Norme PGT-Piano delle Regole, si specifica che l'intervento pur essendo inserito in un'unica area è individuato urbanisticamente in due lotti, a comparti distinti, suddivisi da viabilità interna pubblica, non aventi tra loro spazi di distribuzione funzionali comuni oltre a non avere spazi e servizi gestiti unitariamente. Lo stesso intervento, per quanto richiamato, deve considerarsi media struttura di vendita, organizzata in forma distinta.

Perequazione sociale

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

Se si considera previsionalmente la media di 1,63 addetti ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (dato ricavato dalla relazione di VAS), si può desumere una presenza a regime di circa 230 posti di lavoro, nel caso in cui venga realizzata la totalità della Superficie Lorda di Pavimento prevista, con una diretta positiva ricaduta sul tessuto sociale locale.

Con riferimento alle misure per il sostegno del commercio locale, gli Operatori contribuiscono, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, con il riconoscimento contributivo di una cifra una tantum pari a € 40.000,00.

La cifra sopra indicata fa riferimento quantitativo alle cifre poste a sostegno del commercio locale da parte dell'Amministrazione Comunale, negli ultimi bilanci amministrativi, in base annuale, ponendo un incremento economico, valutabile indicativamente nell'ordine del 33% rispetto alle cifre mediamente impegnate.

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

Oneri di Urbanizzazione

Il progetto urbanistico di Piano Attuativo prevede la determinazione di Oneri di Urbanizzazione, gli stessi vengono previsionalmente calcolati in relazione alla massima Superficie Lorda di Pavimento e/o Superficie Lorda Massima consentita dai vincoli convenzionali, pari a mq 14.048,00 determinati tutti con la funzione commerciale, l'esatta quantificazione verrà definita in relazione alla Superficie Lorda di Pavimento e/o Superficie Lorda Massima, richiesta con i singoli Permessi di Costruire e/o titoli equipollenti.

L'intervento potrà essere realizzato per stralci funzionali suddivisi in due comparti, Comparto 1 e Comparto 2.

I due comparti sono autonomi tra loro e possono attivarsi in forma distinta senza previsione di precedenza tra un comparto e l'altro.

Si specifica sin da ora che il primo comparto che verrà attuato, oltre a riconoscere all'Amministrazione Comunale gli oneri di propria competenza, con riferimento alla Superficie Lorda che verrà richiesta in fase di rilascio di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, realizzerà contestualmente, quale vincolo convenzionale, le seguenti opere previste a scomputo:

- innesto all'Ambito con la realizzazione funzionale della strada a doppia corsia e doppio senso di marcia che si diramerà perpendicolare dall'attuale rotatoria sulla S.P. 121 sino a raggiungere il punto interno di distribuzione alle aree interne ai due comparti;
- realizzazione di bretella a rampa per collegamento S.P. 121 con S.P. 13.

La realizzazione compiuta delle opere sopra descritte è preliminare al rilascio dell'agibilità delle opere afferenti ogni singolo comparto.

Con riferimento alla massima Superficie Lorda di Pavimento consentita dalla scheda d'Ambito e dai dati progettuali, si determinano i seguenti Oneri di Urbanizzazione previsionalmente dovuti:

- Oneri di Urbanizzazione Primaria:

$\text{mq } 14.048,00 \times \text{€/mq } 97,65 = \text{€ } 1.371.787,20$

- Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

$\text{mq } 14.048,00 \times \text{€/mq } 55,90 = \text{€ } 785.283,20$

- Costo di Costruzione:

10% del valore determinato a computo metrico estimativo

- Maggiorazione Contributo di Costruzione per trasformazione aree agricole:

5% del valore del contributo di costruzione

- Maggiorazione Contributo per consumo suolo su Costo di Costruzione:

20% del Costo di Costruzione

Opere di Urbanizzazione a scomputo

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

- Strade interne di distribuzione e collegamento;
- Percorsi pedonali - marciapiedi;
- Verde.

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

I costi determinati a computo riferiti ai dati di progetto urbanistico risultano pari a € 1.790.000,00.

Compartecipazione economica dell'intervento per gli aspetti viabilistici

Relativamente agli aspetti della mobilità, la scheda dell'Ambito di Trasformazione TP06 nelle modalità di attuazione recita:

"...Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale, di assicurare la sostenibilità dell'insediamento in ordine agli impatti sulla rete della mobilità e di garantire le migliori condizioni di accessibilità locale, l'iniziativa di trasformazione deve prevedere il concorso alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità del sistema della mobilità e a garantire appropriati livelli di servizio della viabilità, anche mediante compartecipazione finanziaria per la realizzazione degli interventi di adeguamento o potenziamento della viabilità, secondo quanto prospettato nello Studio di Traffico a supporto del PGT."

Alla luce di quanto citato, considerato che tale piano urbanistico attuativo, pur risultando conforme nell'impostazione generale alle previsioni di P.G.T., individua un aggravio del traffico indotto, con particolare riguardo alla criticità individuata, attraverso l'analisi dello studio del traffico, depositato agli atti comunali, in corrispondenza della rotatoria esistente in prossimità mediana del confine sud dell'Ambito.

A fronte di ciò si prevede la realizzazione, con operatività e costi a carico dei proponenti, di una bretella/rampa di collegamento tra la S.P. 121 direzione ovest-est e la S.P. 13 direzione nord, al fine di intercettare il traffico in arrivo da Carugate con direzione Agrate ovest, Vimercate e Monza, prima dell'immissione in rotatoria.

Tale intervento è considerato rispondente ai dettami di compartecipazione ai problemi di risoluzione del traffico così come indicati nella scheda d'Ambito.

I costi determinati a computo riferiti ai dati di progetto urbanistico risultano pari a € 680.000,00.

Per la realizzazione di tale opera, la Provincia di Monza e Brianza, quale proprietaria delle aree interessate, dovrà garantire la disponibilità delle stesse.

Individuazione aree di Perequazione Territoriale

La perequazione territoriale viene individuata facendo riferimento numerico al dato di massima Superficie Lorda di Pavimento realizzabile, che determina la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di una superficie pari e/o maggiore a mq 21.072,00.

I proponenti il Piano Attuativo pongono in cessione all'Amministrazione Comunale le sotto indicate aree, che risultano inserite nel perimetro delle aree poste a prosecuzione del Parco Lineare Agrate – Omate, come da individuazione elaborato PS 02/01 "Aree pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi del P.G.T. comunale interne al perimetro dell'area obiettivo OB10, come da individuazione elaborato PS 02/01 "Aree pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi del P.G.T. comunale.

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

- a) Foglio 45 Mappale 12, della superficie di mq 2.810,00
- b) Foglio 45 Mappale 17, della superficie di mq 1.850,00
- c) Foglio 45 Mappale 23, della superficie di mq 1.640,00
- d) Foglio 45 Mappale 24, della superficie di mq 12.400,00
- e) Foglio 45 Mappale 34, della superficie di mq 2.480,00

Corrispondente a una superficie totale pari a mq 21.180,00 > mq 21.072,00

Coerenze in contorno in un unico corpo dei mappali 17 e 34 in senso orario da nord:

Foglio 45 Mappali 9 -18 – 16 e 3

Strade campestri e accessi interni al perimetro d'Ambito di Trasformazione

Si specifica la presenza all'interno del perimetro d'Ambito di n. 1 strada campestre e di n. strada di proprietà provinciale al servizio dell'Ambito e delle aree limitrofe così individuate:

- a) Strada Cascina Fabbrica - identificata catastalmente al Foglio 38 e al Foglio 43, con tracciato est-ovest che attraversa interamente, in modo longitudinale, l'Ambito di trasformazione e tracciato nord-sud che attraversa trasversalmente l'Ambito di trasformazione → si prevede la sostituzione delle stesse con le nuove percorrenze da realizzarsi all'interno dell'Ambito, si specifica che i percorsi non risultano più presenti nell'area;
- b) Percorso interno di proprietà della Provincia di Monza e Brianza, posto al lato ovest dell'Ambito, identificato catastalmente al Foglio 43 tra il Mappali 108 - 110 e 112 → si prevede la sostituzione del percorso con le nuove percorrenze da realizzarsi all'interno dell'Ambito, che garantiranno l'accesso dalla S.P. 121 sia all'Ambito che alle aree limitrofe con un unico accesso. Per le aree di proprietà della provincia, oltre

a garantire comunque la loro funzione, con un nuovo percorso pubblico da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale, con manutenzioni ordinarie perpetue, a carico Operatori proponenti e/o loro aventi causa, verranno acquistate dagli Operatori direttamente dalla Provincia di Monza e Brianza.

Quanto indicato al punto b), risponde alle osservazioni poste dalle comunicazioni della Provincia di Monza e Brianza, Settore Territorio, rispettivamente del 15 maggio 2024 protocollo n° 13398 e del 6 agosto 2024 protocollo n° 40960/2024.

Le operatività sopra esposte, per quanto riguarda il trasferimento delle percorrenze pubbliche, risultano conformi a quanto previsto dall'art. 1068 del Codice Civile.

PRESCRIZIONI TECNICO OPERATIVE E NORMATIVE

La fase attuale, come più volte ripetuto, è da considerarsi fase di progettazione generale relativa a progetto urbanistico. La fase di verifica e di controllo del progetto definitivo-esecutivo è rinviata alla fase successiva all'approvazione del Piano Attuativo a fronte di specifica richiesta di Permesso di Costruire e /o titolo equipollente. L'eventuale verifica del rispetto delle norme e dei vincoli convenzionali viene rinviata a tale fase, così come l'indicazione della stazione appaltante, che per le opere di urbanizzazione primaria e le opere imposte da impegni convenzionali farà capo all'operatore richiedente, in quanto opere derivanti da vincoli convenzionali.

L'ipotesi progettuale planivolumetrica generale prevede, la modifica con traslazione della rete di fognatura attualmente presente all'interno del lotto in senso ovest-est, mentre non si prevede la traslazione della rete di fognatura esistente in senso nord-sud.

La proposta di tale spostamento e lo schema di progetto generale relativo alla nuova impostazione per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche e nere, è stata presentata all'ente gestore, Brianzacque, al fine di ottenere un parere preliminare, propedeutico alla successiva progettazione esecutiva da svolgersi in fase di rilascio di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.

Si richiama allo scopo il relativo parere preliminare rilasciato dall'Ente gestore Brianzacque, in data 31 luglio 2024 protocollo n° 11521, da cui si evince la possibilità di traslazione della fognatura esistente posta in senso ovest-est, mentre si pone il vincolo di mantenimento sulla fognatura esistente posta in senso nord-sud.

Le reti relative alle acque meteoriche saranno realizzate in forma distinta e autonoma tra le aree previste in cessione e le aree private anche se in uso pubblico.

L'accesso e l'uscita alle aree a parcheggio è distinto per singoli comparti e avviene separatamente per ogni comparto, da un unico punto diramante dalla strada pubblica.

La cessione delle aree all'Amministrazione Comunale è limitata alle sole strade pubbliche e alle aree a verde, le aree a parcheggio rimangono di proprietà privata con vincolo di utilizzo pubblico. Il vincolo all'utilizzo pubblico potrà, su richiesta dell'Amministrazione Comunale

e/o indistintamente dell'Operatore, essere normato in funzione di controllo e gestione degli spazi con specifico riferimento alle ore di inattività operativa degli ambienti commerciali.

In fase di progettazione esecutiva, le sezioni stradali pubbliche rispetteranno quanto previsto dalla sezione tipo individuata nel "Catalogo delle pavimentazioni stradali" redatto dal Consiglio Nazionale delle Ricerche sulla base dei dati tecnici di partenza.

L'impianto di pubblica illuminazione sarà definito e gestito in forma divisa tra le aree stradali che verranno cedute all'Amministrazione Pubblica e le aree a parcheggio che rimarranno di proprietà degli Operatori.

Per le opere stradali gli Operatori predisporranno la progettazione esecutiva dell'impianto di illuminazione con le seguenti prescrizioni:

- impianto separato tra aree a parcheggio e aree stradali con derivazione dall'illuminazione esistente sulla S.P. 121 per il completamento dell'illuminazione stradale lungo il fronte sud dell'Ambito, con realizzazione dell'impianto in classe 2;
- progettazione con riferimento alle linee guida impartite dall'ente gestore;
- verranno utilizzati pali zincati;
- i corpi illuminanti, su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, saranno del tipo Fael Luce con attacco Zhaga, modello conforme a quanto in essere sul territorio comunale, comunque da concordarsi in sede di presentazione del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.

Per la definizione delle aree verdi e le relative integrazioni arboree si procederà come di seguito:

- rispetto, in fase di progettazione esecutiva, della "Carta per la tutela del verde, lo sviluppo e la promozione del verde pubblico e privato" e delle "Norme tecniche per il verde", mantenendo nelle aree non interessate da opere edificatorie delle essenze esistenti se non ammalorate e/o deperite;
- non si procederà ad abbattimenti se non imposti da vincoli edificatori dettati dalla destinazione urbanistica dell'area;
- per la scelta delle essenze ad integrazione e in particolare per le essenze da inserire nelle aree a parcheggio, si farà specifico riferimento alle indicazioni delle N.T.A., articolo 3.4 relativo al "Verde per parcheggi";
- lungo il fronte autostradale non verranno inserite nuove essenze, verranno mantenute esclusivamente quelle esistenti oltre alla semplice sostituzione di quelle ammalorate, in tal senso non occorre ottenere il parere della Società Autostrade per l'Italia;
- con riferimento alla presenza dell'area boschiva si rimanda come detto all'allegata relazione forestale, oltreché alla successiva fase operativa propedeutica alla futura richiesta di Permesso di Costruire e/o titolo equipollente, con preliminare autorizzazione alla sostituzione del bosco preliminare al rilascio delle autorizzazioni per la realizzazione dell'edificio/i di cui al comparto 2;

- con riferimento al vincolo integrativo posto dalla scheda d'ambito del Documento di Piano adottato, di prevedere misure per la realizzazione della rete ecologica/infrastruttura verde comunale, non essendo ancora regolamentato il riferimento numerico, l'Operatore si impegna sin d'ora a realizzare le integrazioni arboree che verranno richieste dall'Amministrazione Comunale, su aree dalla stessa indicate e messe a disposizione.

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

Si riporta di seguito la scheda VAS relativa all'ambito con inseriti gli indici di piano imposti dalla Variante al PGT 2019/2024, con capacità edificatoria conforme ai dati di piano della scheda d'ambito allegata al PGT comunale.

P.G.T. vigente

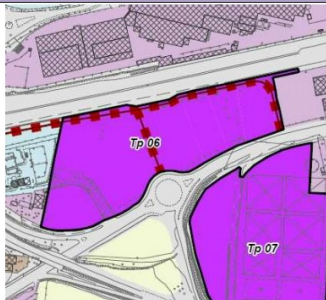
VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. DEL COMUNE DI AGRATE BRIANZA

V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto Ambientale

Considerazioni generali

La proposta di Variante appare migliorativa rispetto alla previsione del PGT vigente sia per la riduzione della superficie destinata alla trasformazione, con conseguente riduzione del peso insediativo ad essa connessa, sia per quanto concerne l'individuazione di un'area obiettivo confinante che entri in stretta connessione con le aree obiettivo confinanti poste all'interno del PLUS a generare interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale nell'ambito attorno alla vasca volano che rappresenta l'unica porzione non edificata nel settore meridionale del territorio comunale.

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Tp06 (produttivo)	Tp06 (servizi) – area infrastrutturale
	
Obiettivi L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.	Obiettivi L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

159

VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. DEL COMUNE DI AGRATE BRIANZA		V.A.S. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA Rapporto Ambientale	
PGT VIGENTE		PROPOSTA DI VARIANTE	
L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo. Le finalità del progetto deve essere orientato 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, utilizzi le migliori tecnologie per contenere le emissioni dei cicli produttivi, adotti le opportune scelte organizzative e tecnologiche per un corretto trattamento e smaltimento dei reflui e per ottimizzare il ciclo dei rifiuti, sia orientato all'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia. 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.		L'intervento definito per quest'area prevede la realizzazione di nuove strutture di carattere commerciale. Le finalità del progetto deve essere orientato 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 orientato 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.	
Parametri urbanistici St = 43.813 mq Indice di edificabilità = 0,70 mq/mq Rc: 60% Ip: 10% H max: 15 m Slp max = 30.669 mq		Parametri urbanistici St = 42.570 mq Indice di edificabilità = 0,33 mq/mq Rc: 60% Ip: 10% H max: 15 m Slp max = 14.048 mq	
Funzioni ammissibili		Funzioni ammissibili	
		160	

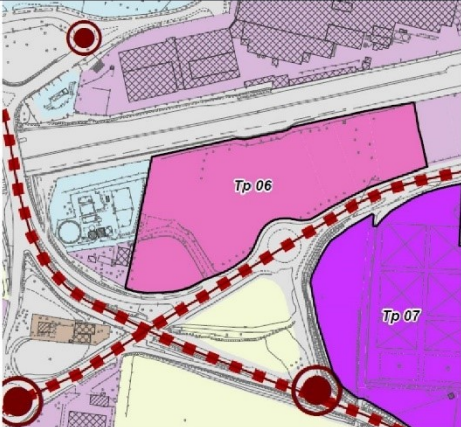
PGT VIGENTE		PROPOSTA DI VARIANTE
Destinazione d'uso qualificante = produttiva (attività manifatturiere – artigianato) Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili = attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese		Destinazione d'uso qualificante = commercio (medie strutture di vendita) Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili = attività di ristorazione
Effetti sulle componenti del contesto		Bilancio rispetto a PGT vigente
Demografia e dinamiche economiche	La modificazione della funzione prevalente dell'ambito da produttiva a commerciale implica la possibilità di sfruttare le economie di scala del sistema che si sviluppa sull'asse della SP 121 tra Agrate, Carugate e Caponago.	+
Infrastrutture per la mobilità e traffico	Se da un lato si registra una netta diminuzione del carico insediativo produttivo, dall'altro si rileva il mutamento della destinazione d'uso dell'ambito in senso commerciale che implica differenti modalità di calcolo del traffico indotto, in prima istanza valutabile in base alla superficie di vendita, ma che dovrà essere sicuramente oggetto di approfondimenti di dettaglio considerando anche l'andamento dei volumi di traffico sulla SP 121 e sull'intero sistema dell'accessibilità veicolare nel settore sud del territorio comunale. Del resto la stessa scheda dell'ambito, così come modificata dalla Variante, impone una necessaria valutazione circa gli impatti sul sistema dell'accessibilità in sede di stesura della strumentazione attuativa.	+/-
Qualità dell'aria	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito ed il suo passaggio da produttivo a commerciale implica una parallela riduzione della previsione di inquinanti in atmosfera generati dalle attività insediate e dal traffico indotto. La contemporanea indicazione della scheda d'ambito circa la necessità di porre spazi verdi che forniscano un reale servizio ecosistemico implica la possibilità di incrementare il livello di potenzialità di assorbimento dei gas serra da parte del comparto vegetazionale locale.	+
Idrografia e gestione delle acque	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione dei consumi idrici previsti e delle acque conferite all'impianto di depurazione.	+
Suolo e sottosuolo - Dinamica insediativa e uso del suolo	La modifica di funzione prevalente da produttiva a commerciale implica una riduzione del rischio di presenza nell'ambito di sostanze inquinanti che possano percolare nel sottosuolo. La riduzione della capacità edificatoria implica la possibilità di diminuire la quota di suolo coperto o impermeabile.	+
Paesaggio ed elementi storico-architettonici	La modifica di funzione prevalente da produttiva a commerciale implica la possibilità di insediare nell'ambito strutture edilizie maggiormente flessibili dal punto di vista dell'impatto sul contesto, in quanto non gravate da vincoli dimensionali generati dalla presenza di macchinari o strutture di servizio tecnico.	+
Ecosistema, natura e biodiversità	L'indicazione della scheda progettuale dell'ambito di riservare gli spazi verdi ad interventi che garantiscano un servizio ecosistemico può implicare un'attenta valutazione, in sede di stesura del progetto di intervento, circa l'opportunità di collegarsi al sistema vegetazionale esistente nell'area e rafforzarne i collegamenti con l'intorno. Va precisato che il contesto circostante l'ambito attualmente non esprime elevati gradi di naturalità o potenzialità di valorizzazione del contesto ambientale, data anche la grande incidenza di infrastrutture viarie ad elevata intensità di traffico che si configurano quali	+

161

	barriere per le connessioni ecosistemiche.	
Rischio	L'indicazione della scheda progettuale dell'ambito di riservare gli spazi verdi ad interventi che garantiscano un servizio ecosistemico può implicare che queste si configurino ad esempio come "rain gardens" in grado di limitare gli effetti negativi di allagamento conseguenti a fenomeni meteorologici di grande intensità e breve durata.	+
Produzione e gestione dei rifiuti	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione della produzione di rifiuti prevista.	+
Rumore	La modifica della funzione prevalente dell'ambito non implica modifiche in merito alla conformità rispetto alla zonizzazione acustica del comparto.	/
Consumi energetici	La riduzione della capacità insediativa dell'ambito implica una parallela riduzione dei consumi previsti, anche in conformità con la scheda d'ambito che richiede la realizzazione di interventi edilizi che minimizzino gli impatti energetici.	+
Radiazioni	La Variante non introduce strutture o funzioni che possano emettere radiazioni.	/
Indicazioni per la riduzione delle nuove pressioni		
1. Il rispetto delle indicazioni approfondite contenute nella scheda del DdP dovrebbe fornire sufficienti garanzie di un intervento attento alla prevenzione delle eventuali criticità che potrebbero determinarsi a seguito della trasformazione, soprattutto con attenzione al sistema della mobilità nel settore urbano nel quale l'ambito ricade. Occorre precisare che il contesto circostante l'ambito è oggetto di previsioni trasformatrici, di conseguenza potrebbe essere necessaria una particolare attenzione da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrebbe svolgere un adeguato ruolo di coordinamento e coerenza tra i singoli interventi (in particolare, in questo caso, con l'ambito Tp07) al fine di omogeneizzare i risultati e tendere ad un disegno di sviluppo desiderabile.		
2. In sede di definizione delle compensazioni all'interno delle Aree Obiettivo considerare quanto riportato al punto "s" dell'elenco riportato al termine del capitolo.		
Considerazioni generali		
La Variante conferma la trasformabilità di un ambito posto tra l'Autostrada A4 e la SP 121 in un contesto prettamente non residenziale mutandone la funzione prevalente da produttiva a commerciale. Non si rilevano particolari criticità in merito alla modifica introdotta a patto di rispettare, in sede di definizione del progetto di intervento, quanto previsto dalla scheda d'ambito non solo rispetto agli impatti sul sistema della mobilità, ma anche per quanto concerne la definizione di spazi verdi che possano avere un ruolo quali servizi ecosistemici. Ciò implica che questi non siano trattati, come molto spesso accade, quali aree di risulta in un comparto prevalentemente dominato dalle strutture edilizie e dagli spazi per la sosta, ma che possano avere un ruolo attivo ad esempio limitando i rischi di allagamento determinati dagli eventi meteorici.		

162

P.G.T. adottato

Tp06	
Confronto rispetto al PGT vigente : riduzione superficie urbanizzabile	
Superficie territoriale m²: 42570 categoria funzionale prevalente: commerciale destinazione qualificante : commercio al dettaglio in media struttura di vendita	
PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
	
Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione	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.	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

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.		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.
Vocazioni funzionali Destinazione d'uso qualificante: commercio (medie strutture di vendita) Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili: attività di ristorazione		Vocazioni funzionali Destinazione d'uso qualificante: commercio (medie strutture di vendita) Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili: attività di ristorazione
EFFETTI SULLE COMPONENTI DEL CONTESTO		Bilancio rispetto a PGT vigente
Dinamiche demografiche	la previsione insediativa comporta l'indifferenza sulla componente	/
Infrastrutture per la mobilità e il traffico	Il traffico generato dalla nuova previsione mostra un moderato effetto sulla rete stradale L'attuazione dell'ambito deve essere subordinata ad un approfondimento progettuale per verificarne nel dettaglio l'impatto su traffico e sul sistema della viabilità	/
Qualità dell'aria	La nuova destinazione comporta rispetto alla situazione attuale una sostanziale equivalenza delle emissioni. Si deve tuttavia ricordare come l'impiego delle tecnologie attuali consente di contenere significativamente l'entità della pressione.	+/-
Idrografia e gestione acque	La previsione comporta una sostanziale equivalenza del consumo idrico; si deve tuttavia ricordare come l'impiego delle	+

	tecnologie attuali consente di contenere significativamente l'entità della pressione. L'incremento dell'apporto inquinante civile è modesto. L'intervento comporta un miglioramento della permeabilità del lotto riducendo le criticità sulle gestione delle acque meteoriche.	
Suolo e sottosuolo	La previsione non comporta particolari problematiche di compatibilità. Riduce il consumo di suolo e complessivamente le pressioni sulla componente	+
Paesaggio ed elementi storici architettonici	Dal punto di vista paesaggistico si ha una riduzione delle intrusioni dei volumi; la previsione dell'area con strutturazione ecosistemica migliora il paesaggio locale che è bene ricordare essere di qualità alquanto modesta	+
Ecosistema	La variante consente di aumentare le aree verdi e la dotazione arborea del contesto con benefici sulla componente arricchendo la rete ecologica urbana	+
Rischio	La Variante non introduce modificazioni alle funzioni ammissibili nell'ambito di trasformazione che possano far presumere l'insorgenza di fattori di rischio per l'intorno.	/
Produzione e gestione rifiuti	La nuova destinazione comporta una sostanziale equivalenza della produzione di rifiuti urbani	/
Rumore	La nuova destinazione è compatibile con la ZCA; potrebbe comportare un lieve incremento del rumore indotto da traffico veicolare.	/
Consumi energetici	La nuova destinazione comporta una sostanziale equivalenza rispetto alla situazione attuale un incremento dei consumi energetici. Si deve tuttavia ricordare come l'impiego delle tecnologie costruttive attuali e il ricorso a FER consente di contenere significativamente l'entità della pressione.	/
radiazioni	Non si rilevano particolari mutazioni in merito alla componente.	/

CONSIDERAZIONI E INDICAZIONI PER LA RIDUZIONE DELLE PRESSIONI E DI MIGLIORAMENTO DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE

L'ambito vigente viene suddiviso in una porzione ove è consentita l'attività commerciale al dettaglio in media struttura di vendita; la rimanente superficie costituita da una fascia in fregio all'autostrada è riservata alla valorizzazione ambientale. Il ridimensionamento dell'ambito comporta una generalizzata riduzione delle pressioni

Il traffico generato dalla nuova previsione mostra un moderato effetto sulla rete stradale risultando compatibile con la rete stradale extraurbana di riferimento

La variante consente di : ridurre il livello di impermeabilizzazione dell'ambito e aumentare le aree verdi e la dotazione arborea del contesto con benefici per il ciclo delle acque la biodiversità ed il microclima locale.

indicazioni per la riduzione delle pressioni e di miglioramento dell'inserimento ambientale

Nell'applicazione del principio di invarianza idraulica per la gestione sostenibile delle acque meteoriche utilizzare preferenzialmente le Nature Based Solution.

Questi sistemi dovrebbero essere integrati nelle aree "verdi" per arricchire il loro ecosistema.

Favorire l'impiego delle FER

Ridurre l'impatto della CO2 eq generata dall'ambito anche attraverso la piantagione di alberi e arbusti nelle aree di pertinenza o in aree limitrofe al lotto.

Prevedere alberature lungo i fronti stradali per migliorare il paesaggio locale e la vivibilità degli spazi pubblici.

Per migliorare il beneficio potenziale rispetto alla biodiversità si propone di utilizzare nelle piantagioni e inerbimenti una buona varietà di specie; per le specie legnose favorire la diversificazione strutturale.

L'attuazione dell'ambito deve essere subordinata ad un approfondimento progettuale per verificarne nel dettaglio l'impatto su traffico e sul sistema della viabilità

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

- a) gli interventi operativi per la realizzazione delle urbanizzazioni e successivamente dei singoli edifici verranno svolti tenendo in considerazione le potenziali criticità causate dai lavori stessi, pur considerando che si interverrà in un contesto operativamente prevalentemente autonomo, senza immissioni nella viabilità interferente. In fase preliminare si farà attenzione all'organizzazione operativa, prevedendo movimentazioni esterne all'area in orari non coincidenti con le punte di massimo traffico e eventuali operazioni rumorose, interne all'area di cantiere, verranno svolte in orari diurni. Inoltre, durante le fasi di scavo, carico e trasporto, la bagnatura del materiale, la copertura dei mezzi operativi con teli di protezione e il lavaggio delle ruote degli automezzi in uscita dal cantiere, garantirà il contenimento delle immissioni in aria delle polveri;
- b) l'area a perimetro dell'intervento è prevista, come già descritto, con interventi di mitigazione e riordino ambientale, prevedendo la realizzazione di un margine a perimetro alberato, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dato dalla realizzazione dei futuri edifici. La presenza di alberature già esistenti garantisce mitigazione a partire dalle prime fasi operative; l'integrazione successiva verrà fatta contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- c) la progettazione architettonica definitiva verrà svolta tenendo in debita considerazione il fatto che si dovranno progettare degli edifici tra loro coordinati, rispettosi degli allineamenti proposti con il progetto urbanistico, al fine di individuare un Ambito che sia riconoscibile per qualità urbana e architettonica, uniforme per l'uso di materiali a tipologia coerente;
- d) le acque meteoriche verranno, ove possibile, captate e utilizzate per le funzioni che non richiedano l'utilizzo di acqua potabile, quali vasche di accumulo, lavaggio piazzali, irrigazione aree verdi. Le acque piovane non utilizzabili per gli scopi sopra esposti, verranno convogliate in apposite vasche disperdenti per essere reimmesse in falda con preventiva vasca di prima pioggia collegata alla rete fognaria per lo smaltimento delle acque di prima pioggia che possono avere presenza di polveri;
- e) la progettazione definitiva dei singoli edifici o dei comparti nel suo insieme, verrà svolta prevedendo l'utilizzo di tecniche costruttive e tecnologiche che consentano la riduzione dei consumi energetici indotti, con particolare attenzione al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni in atmosfera, in coerenza alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Nella predisposizione delle reti e impianti tecnologici verranno considerati tutti gli aspetti tecnici utili e necessari al massimo contenimento di consumi di risorse ambientali. Verranno rispettate tutte le norme e prescrizioni previste dagli enti gestori. In particolare, in fase di progetto esecutivo della rete fognaria e di eventuali impianti di depurazione verranno presi preventivi accordi con l'ente gestore;
- f) l'accesso all'area è unico, previsto progettualmente con innesto dalla esistente rotatoria sulla S.P. 121, con la realizzazione del quarto braccio.

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

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

La distribuzione interna all’Ambito avviene con strada pubblica, che oltre a consentire il corretto accesso agli edifici previsti, integra e sostituisce l’attuale strada comunale della Cascina Fabbrica e la strada che consente l’accesso alle aree limitrofe, mantenendone la funzione di collegamento e accessibilità.

- g) le aree a parcheggio, opportunamente dimensionate per la funzione commerciale, vengono reperite all’interno del perimetro dell’Ambito e saranno integrate con la messa a dimora di alberi con funzione di mitigazione ambientale e ombreggiamento.
- h) i percorsi interni, i parcheggi e i relativi piazzali, verranno illuminati con l’utilizzo di apparecchi conformi ai criteri anti inquinamento luminoso, con ridotto consumo energetico, nel rispetto della L.R. 17/2000 e della L.R 38/2004;
- i) disponibilità a confrontarsi durante la fase di progettazione definitiva con la proposta progettuale prevista nell’Ambito posto a sud, Ambito “Tp 07”, nel caso lo stesso abbia un’operatività preventiva rispetto all’Ambito “Tp 06”;
- j) in fase di progettazione definitiva con relative richieste di permessi a costruire e/o titolo equipollente, verrà presentata idonea relazione acustica.

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

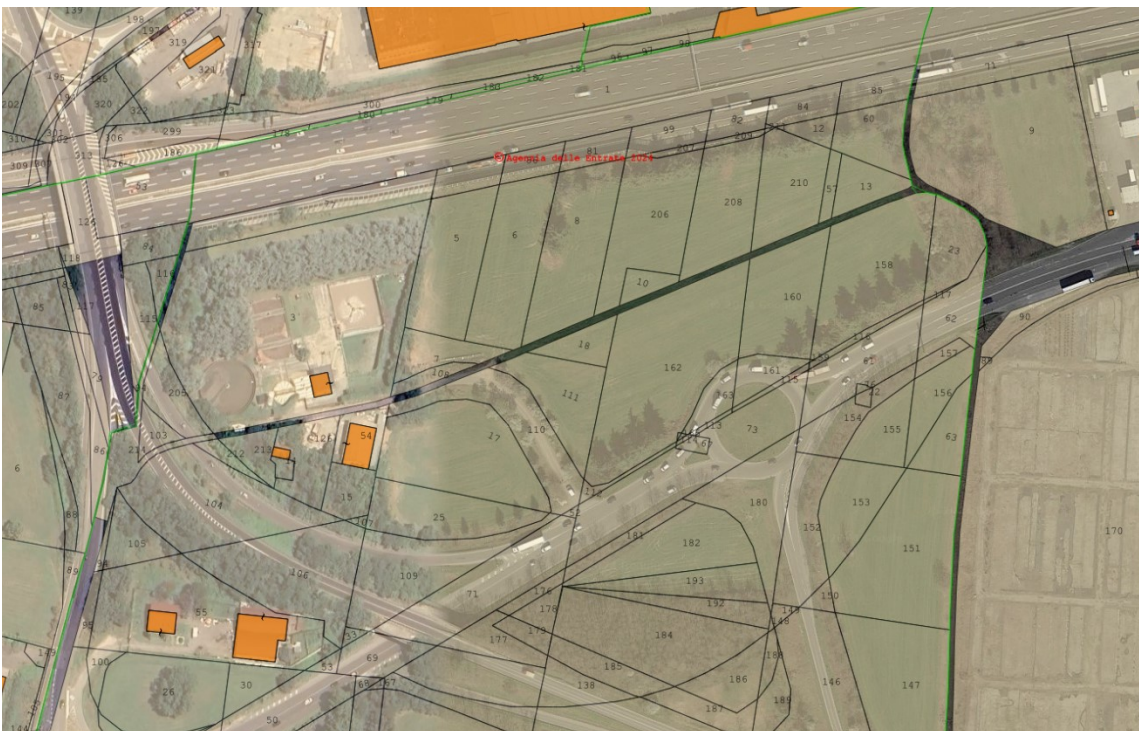
In particolare si sottolinea la compensazione suggerita dalla relazione VAS e prevista dal Documento di Piano del PGT, finalizzata ad integrare il consumo del suolo con la cessione gratuita al patrimonio pubblico di aree compensative che contribuiscano formalmente all’obiettivo di valorizzazione del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

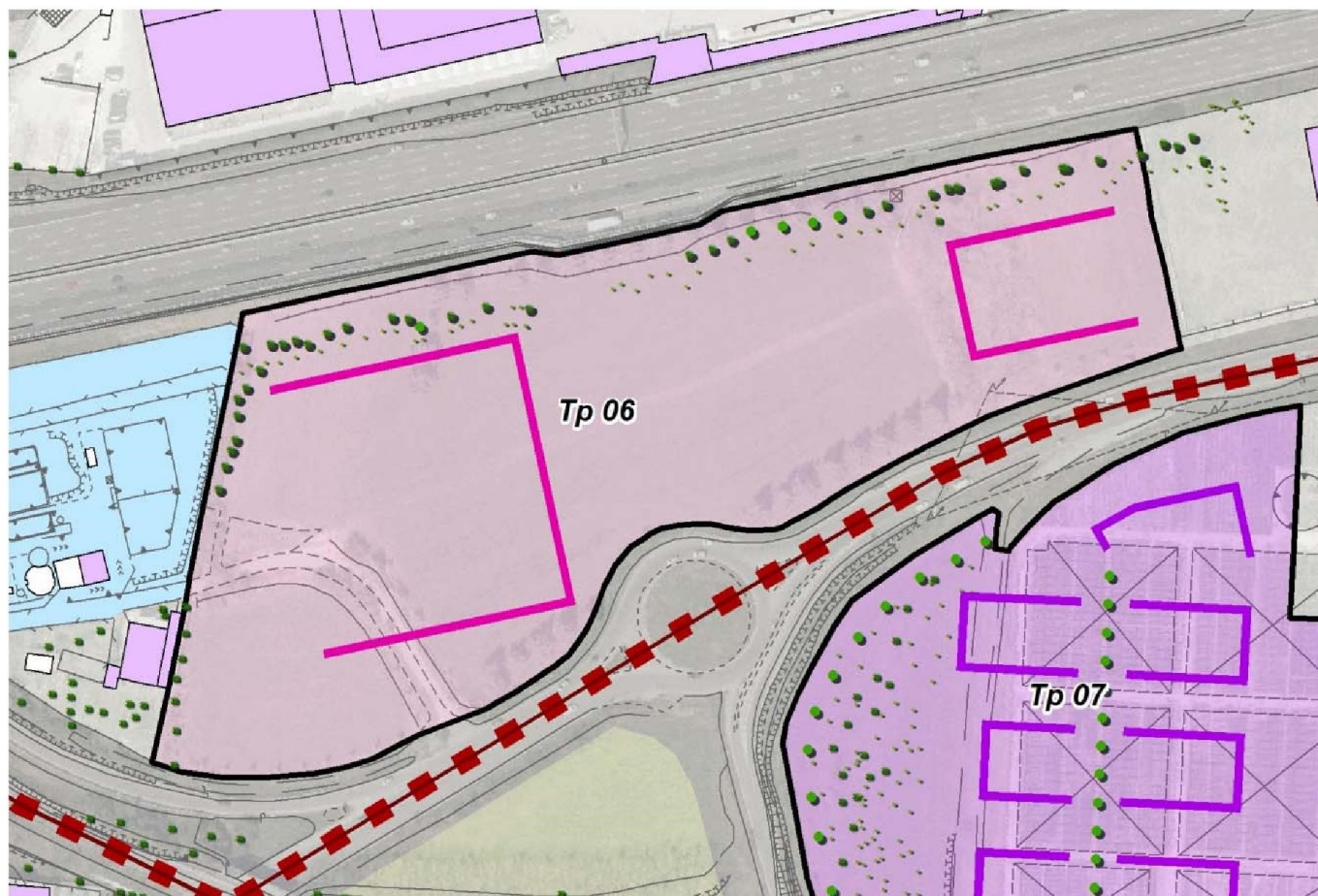
ESTRATTI PLANIMETRICI - Inquadramento territoriale – Google Earth



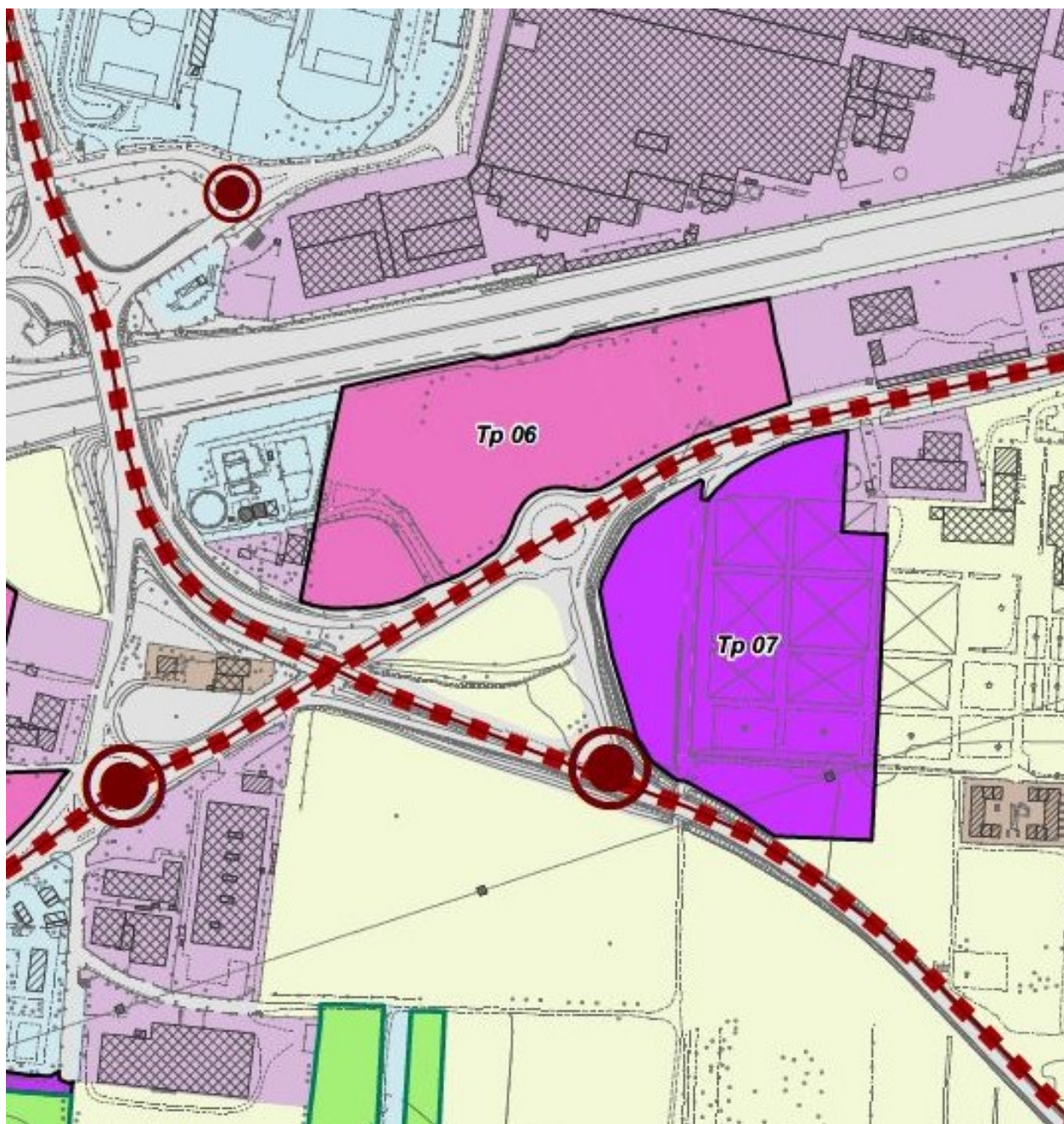
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica

Estratto di mappa catastale – Foglio 38 e Foglio 43 uniti





Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



LEGENDA

Principali azioni strategiche

- aree obiettivo di qualità urbana
- aree obiettivo di qualità territoriale
- ambiti di trasformazione
- potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse locale
- interventi di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni
- edilizia sociale
- proposta di ridefinizione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco del Molgora"

Sistema rurale-paesistico-ambientale

- reticolo idrico
- aree di valore paesaggistico-ambientali ed ecologiche
- aree di valore agronomico

Sistema insediativo

- centri storici
- tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali
- tessuti urbani consolidati specializzati per la produzione di beni

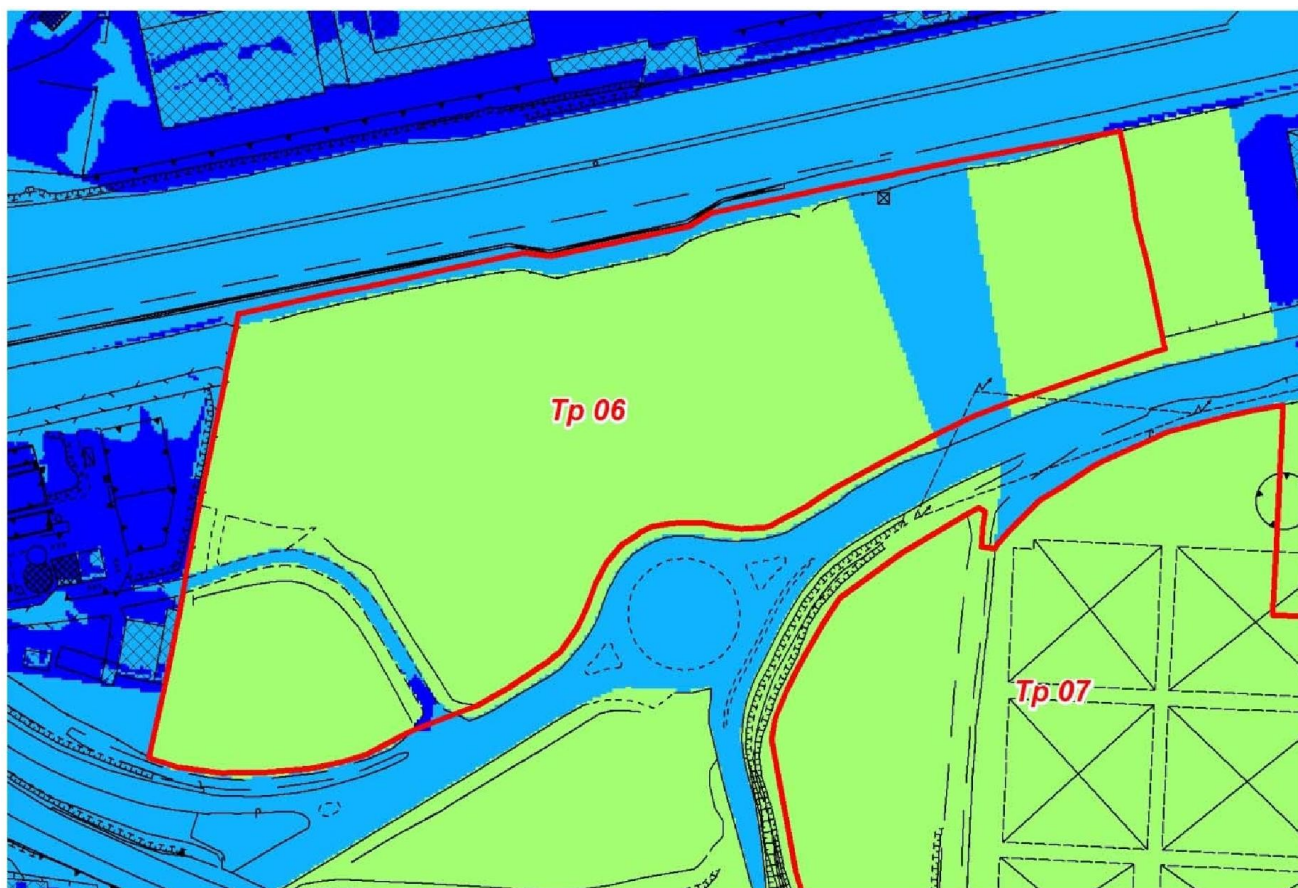
- tessuti urbani consolidati specializzati per il commercio all'ingrosso
- tessuti urbani consolidati specializzati per la produzione di servizi
- tessuti urbani consolidati specializzati per il commercio al dettaglio
- aree per servizi ed impianti tecnologici
- ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali
- ambiti di trasformazione per servizi di interesse generale
- ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi di servizi
- ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi di beni

Sistema della mobilità

- viabilità
- progetto esecutivo della Tangenziale Est Esterna di Milano (TEEM) ed opere connesse (progetto definitivo della interconnessione A4/A51)
- progetto definitivo prolungamento della linea metropolitana M2 Cologno Nord-Vimercate

Limiti e perimetri

- confine comunale
- centro storico
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco del Molgora"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano"

DOCUMENTO DI PIANO – QVP 02/06

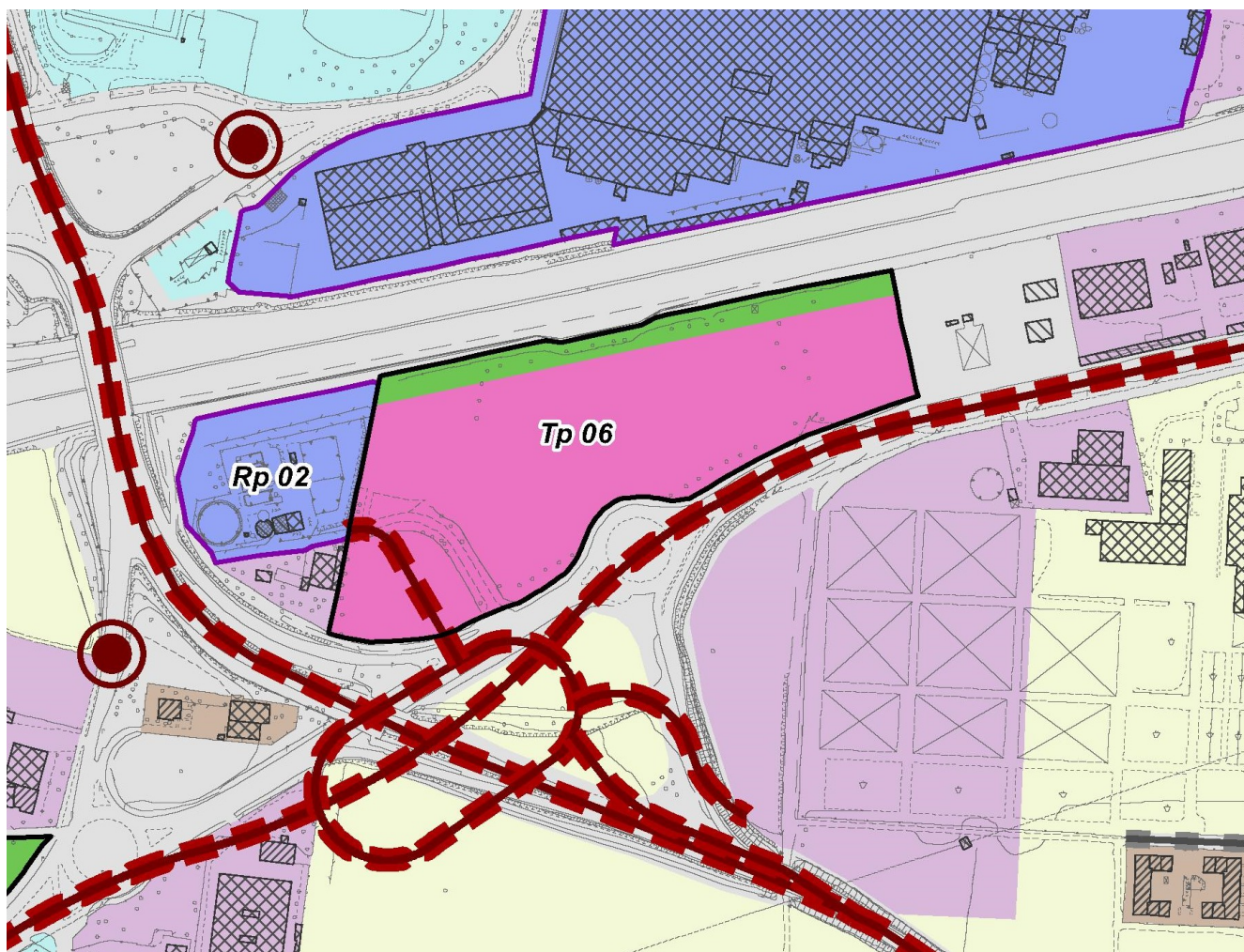
Sensibilità paesaggistica

Classi di sensibilità paesaggistica





Inquadramento dell'ambito: "Scenario progettuale"



Principali azioni strategiche

- aree obiettivo di qualità territoriale
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est"
- ambiti di trasformazione/rigenerazione
- potenziamento, sviluppo e riorganizzazione della rete viaria di interesse sovralocale
- interventi di potenziamento infrastrutturale e riorganizzazione delle intersezioni
- ambito sottoutilizzato in cui promuovere processi di rigenerazione urbana comunale

Sistema rurale-paesistico-ambientale

- reticolo idrico
- aree di valore paesaggistico-ambientali ed ecologiche
- aree di valore agronomico

Sistema insediativo

- tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali
- tessuti urbani consolidati specializzati per la produzione di beni
- aree per servizi ed impianti tecnologici
- ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi di servizi
- ambiti di trasformazione/rigenerazione prevalentemente produttivi di beni
- ambito di valorizzazione ambientale

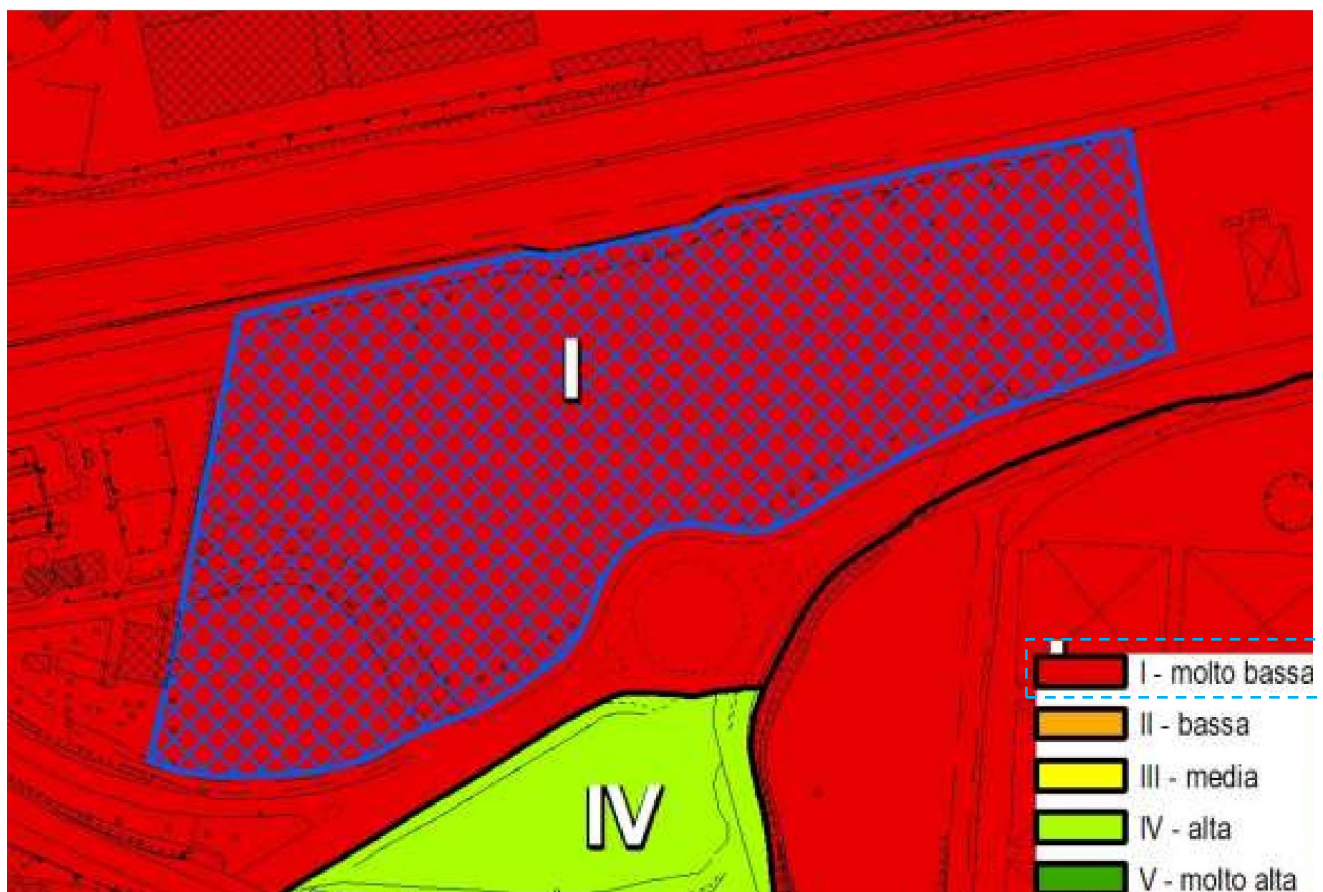
- ambito di rigenerazione

Sistema della mobilità

- viabilità

Limiti e perimetri

- confine comunale



Inquadramento dell'ambito: "Classi di sensibilità paesaggistica"

VINCOLI INFRASTRUTTURALI

L'area oggetto d'intervento è interessata da due linee di fognatura che l'attraversano rispettivamente:

- un primo condotto in senso nord – sud a circa 60 metri dal lato est del perimetro d'Ambito;
- un secondo condotto che da servizio all'area del dismesso depuratore Star, che si dirama dal sopra citato condotto nord – sud e che attraversa l'area in senso longitudinale est – ovest.

Nella definizione progettuale dell'intervento si definirà con l'Ente gestore del servizio di fognatura lo spostamento delle reti sopra descritte.

Si specifica che lo schema proposto è stato sottoposto all'ente gestore che ha emesso parere preliminare favorevole all'impostazione generale urbanistica.



Legenda	
Rete fognaria	
•	caditoia
•	pozzetto ispezione-chiusino
•	sfiatore
•	ignoto
—	Collettore
—	Bianca
—	Mista
—	Nera
—	Ignoto
—	Aereofotogrammetrico

Rete fognaria

VALUTAZIONE DEI CARICHI URBANISTICI - STIMA DELL'INDOTTO VEICOLARE E CONFRONTO CON PREVISIONI STUDIO MOBILITÀ P.G.T. VIGENTE

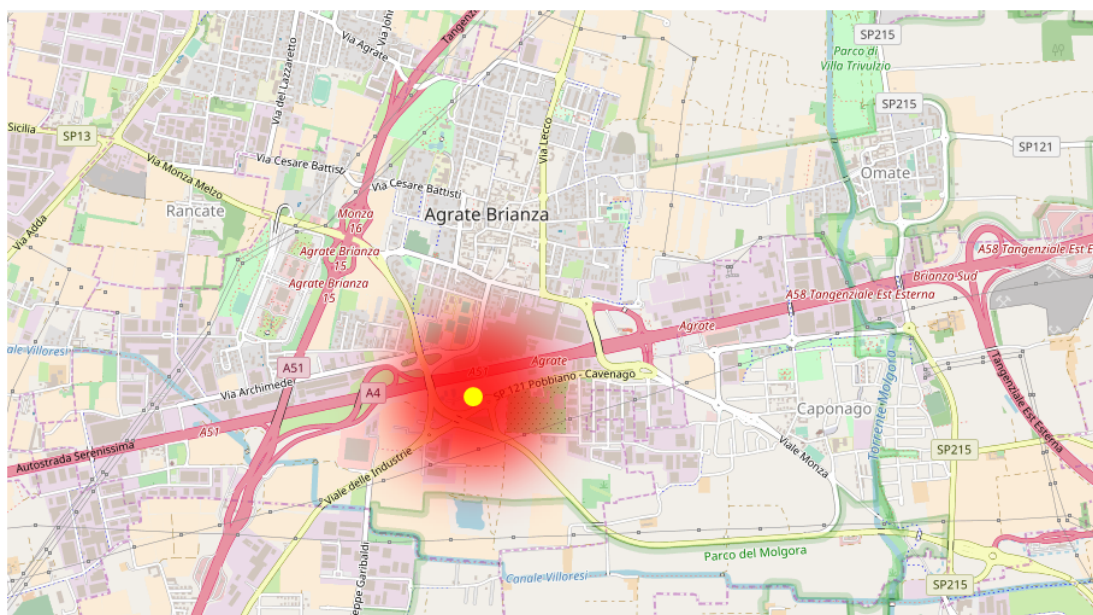


Figura 01– Inquadramento territoriale - localizzazione area di intervento

Per la valutazione del carico urbanistico derivante dalla proposta di Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione "TP 06", recante al proprio interno, la previsione di realizzazione di un nuovo insediamento commerciale, da allocarsi nella zona sud del comune di Atrate Brianza in fregio alla SP 121.

Considerata la conformità della proposta di Piano Attuativo agli indici di PGT, per quanto riguarda la valutazione dei carichi urbanistici, per l'analisi del traffico indotto si rimanda allo studio del traffico allegato al PGT e allo studio del traffico condotto per lo specifico intervento allegato agli atti di Piano Attuativo.

Il tutto come da richiesta del 15 maggio 2023 da parte Provincia di Monza e Brianza – Settore Territorio.

Il tecnico progettista

Atrate Brianza, 16 settembre 2024

ALLEGATI ED ELABORATI TECNICI

- AII. A RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO
- AII. B COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELL'INTERVENTO
 - B.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE
 - B.2 – RAMPA SP 121 – SP 13
- AII. C BOZZA DI CONVENZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
- AII. D RELAZIONE TECNICA SUL PROGETTO STRADALE
- AII. E SIMULAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. 1 Inquadramento territoriale P.G.T. vigente
ESTRATTI PLANIMETRICI _ P.T.C.P. – P.G.T.
- Tav. 1. a Inquadramento territoriale P.G.T. adottato
ESTRATTI PLANIMETRICI _ P.T.C.P. – P.G.T.
- Tav. 2 Inquadramento territoriale P.G.T. vigente
ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE – DOCUMENTO DI PIANO _
Schede di indirizzo progettuale
- Tav. 2. a Inquadramento territoriale P.G.T. adottato
ORTOFOTOPIANO – ESTRATTO CATASTALE – DOCUMENTO DI PIANO _
Schede di indirizzo progettuale
- Tav. 3 Inquadramento territoriale P.G.T. vigente
ESTRATTI PLANIMETRICI – Individuazione Aree in Perequazione
- Tav. 3. a Inquadramento territoriale P.G.T. adottato
ESTRATTI PLANIMETRICI – Individuazione Aree in Perequazione
- Tav. 4 Inquadramento territoriale
ORTOFOTOPIANO - ESTRATTO CATASTALE _ Individuazione Aree in
Perequazione
- Tav. 5 Planimetria generale
Stato di fatto
- Tav. 6 Planimetria generale
MASTERPLAN – PROFILO YY' e XX' – DATI GENERALI D'INTERVENTO
- Tav. 7 Planimetria generale
Sovrapposizioni

Tav. 8	Planimetria generale DESTINAZIONI URBANISTICHE FUNZIONALI
Tav. 9	Planimetria generale VINCOLI INFRASTRUTTURALI E URBANISTICI
Tav. 10	Planimetria delle reti impiantistiche RETE ELETTRICA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, TELECOMUNICAZIONI E GAS
Tav. 11	Planimetria delle reti impiantistiche RETE ACQUE METEORICHE E INVARIANZA IDRAULICA
Tav. 12	Planimetria delle reti impiantistiche RETE ACQUE NERE e RETE IDRICA
Tav. 13	Sezioni stradali SEZIONI AA' – BB' – CC' – DD'
Tav. 14	Layout tipologico "Edificio A" e "Edificio B" Pianta piano terra, Piano -1, Piano Primo, Prospetti e Sezioni AA' e BB'
Tav. 15	RAMPA SP 121 / SP 13 Planimetria generale
Tav. 16	RAMPA SP 121 / SP 13 Sovrapposizione catastale
Tav. 17	RAMPA SP 121 / SP 13 Sezioni tipo
Tav. 18	RAMPA SP 121 / SP 13 Planimetria di tracciamento
Tav. 19	Verifiche planivolumetriche CALCOLI DI DETTAGLIO E SCHEMI GRAFICI DELLE SUPERFICI