



Ambito di trasformazione Tr 01

UBICAZIONE: VIA BIFFI – PIAZZA SAINT-PIERRE DE CHANDIEU

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione, di forma pressoché regolare, è localizzato a sud est del tessuto urbano consolidato ed è attualmente un'area ineditata, priva delle infrastrutture per l'urbanizzazione, pur disponendo di una buona accessibilità potenziale, ulteriormente migliorabile in sede di attuazione delle previsioni della pianificazione vigente.

La dotazione di servizi esistenti in prossimità dell'area è elevata, ed è costituita dal polo scolastico con biblioteca, dall'asilo Ferrario e dall'oratorio con annessa zona sportiva. L'ambito di trasformazione è in posizione baricentrica rispetto ad alcune delle previsioni strategiche comunali finalizzate all'ampliamento della dotazione di aree per impianti ed attrezzature sportive.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato dell'impianto urbano.

L'area è inserita in un territorio dalle buone potenzialità paesaggistiche; la posizione strategica che l'ambito assume tra il tessuto urbanizzato consolidato, gli spazi aperti e i nuovi ambiti di trasformazione, richiede misure progettuali in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante.

L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale che dovrà assicurare agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione paesaggistica, in forme compatibili con le esigenze di un impianto urbano "aperto" e coerente con il contesto.

Al fine di restituire un assetto progettuale unitario, particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta dei caratteri linguistici e tipologici dell'insediamento, privilegiando configurazioni che consentano un disegno degli spazi aperti quale sistema connettivo tra i volumi edificati, di evitare interferenze con le visuali panoramiche del territorio appartenente al sistema rurale e paesaggistico e assicurando una marcata attenzione agli aspetti qualitativi e funzionali del nuovo insediamento.

Il correlato sviluppo della rete di mobilità dovrà garantire la funzionalità della rete di viabilità e della rete ciclopeditone e suoi rapporti con l'ambiente e determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria.

L'ambito è oggetto di specifico protocollo di intesa ai sensi dell'articolo 34 delle Norme del vigente PTCP per ambito di interesse provinciale nei comuni di Mezzago e Bellusco, con le proposte di modifica ai sensi dell'articolo 6 del richiamato protocollo di intesa. Costituiscono obiettivi specifici dell'intesa tra la Provincia di Monza e della Brianza, il comune di Mezzago e il comune di Bellusco:

- il mantenimento, in misura del tutto prevalente, della superficie dell'ambito di interesse provinciale a spazio libero (prevalenza determinata al netto del suolo complessivamente già urbanizzato interno all'AIP);
- la localizzazione dell'edificazione in adiacenza al tessuto urbano già esistente;
- il mantenimento della continuità ecologica esistente in direzione est-ovest e il rafforzamento di tale connessione;
- la previsione, anche a titolo di compensazione territoriale, di ampliamenti della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, di interventi di rafforzamento degli elementi di naturalità in direzione nord-sud nella porzione meridionale dell'ambito di intesa e la rinaturalizzazione di aree degradate o incongrue;



- l'attenzione alle visuali di panoramicità legate all'individuazione di viabilità di interesse paesaggistico di Ptcp;
- il rafforzamento delle connessioni dedicate alla mobilità dolce.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- la sensibilità paesistica del contesto in cui è inserito l'ambito, richiede una soluzione progettuale orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica, ponendo particolare attenzione al disegno urbano dei limiti. La prossimità con gli spazi aperti verso est e con il tessuto consolidato a ovest, sostanzialmente, infatti, l'adozione di fasce tampone a verde come elementi di interfaccia con il tessuto urbano esistente e con lo spazio aperto dell'intorno; in particolare deve essere curata la delimitazione a est dell'ambito con essenze arboree a ridefinizione di un margine urbano verde con funzioni anche di filtro ambientale;
- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con le forme del costruito tradizionali, sia sotto il profilo di una adeguata densità e dimensione che per quanto concerne il rapporto tra gli spazi aperti pubblici/collettivi e privati che devono mantenere il tradizionale legame di continuità funzionale e visiva, in modo da consentire una adeguata permeabilità visiva verso gli spazi aperti;
- l'insediamento deve preferenzialmente articolare funzioni di servizio e complementari alla residenza, in modo da garantire una adeguata polifunzionalità;
- l'orientamento dell'edificato deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente al Regolamento per l'efficienza energetica degli edifici e secondo le Linee Guida per l'Architettura Sostenibile predisposte dall'Amministrazione Comunale. In particolare al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse;
- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi;
- deve essere privilegiata una collocazione dei parcheggi distribuita lungo il fronte del percorso viari, con funzione di filtro tra la viabilità principale e le zone a verde; la dotazione di parcheggi pubblici deve essere articolata anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli e con elementi vegetali per regolare il microclima degli spazi di sosta;
- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:
 - assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali;



- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;
- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;
- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo Tr 01 : parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	17.799
indice edificabilità (mq/mq)	0,250
slp (mq)	4.449
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	10,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	4.004
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	13.347
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	444

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale; concorre pertanto al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione delle aree Obiettivo di qualità urbana o territoriale.

L'intervento deve perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale.



Vocazioni funzionali

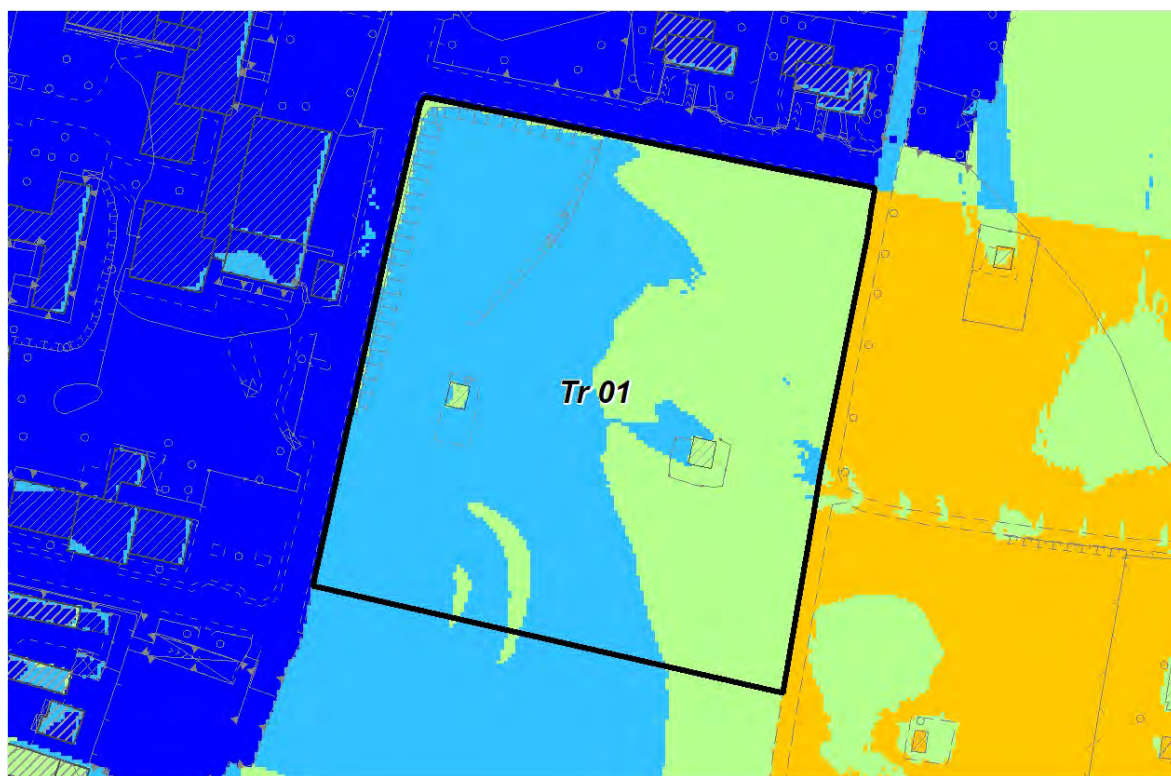
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

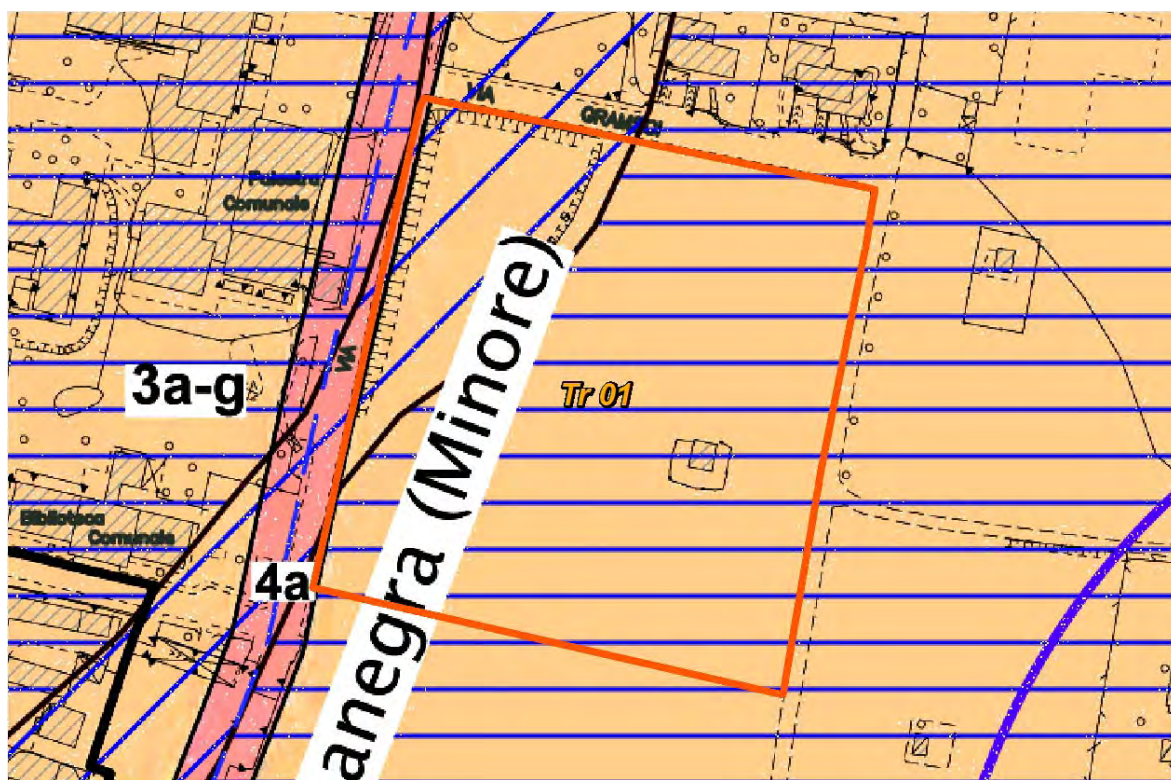
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano"



Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"