



Ambito di trasformazione Tp 01

UBICAZIONE: VIA DELLE INDUSTRIE

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato nel quadrante sud-est del territorio comunale, in continuità con l'ambito produttivo esistente a sud e in prossimità degli spazi aperti che sono ricompresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est";

L'area, di forma pressoché regolare, è attualmente ineditata ed è pressoché sprovvista delle infrastrutture urbanizzative.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e potenziamento del tessuto insediativo. È prevista in particolare la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo di beni e servizi, ad integrazione del tessuto esistente caratterizzato dalla concentrazione di attività economiche produttive.

Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione.

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 architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, la progettazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, 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 natura dell'intervento, la connotazione dell'area e la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ri-definizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in



corrispondenza dei confini del lotto, in particolare ad nord a separazione con l'area di trasformazione a carattere residenziale ed a est con il territorio ricompreso nel PLIS "Parco Agricolo Nord Est". A separazione dal tessuto residenziale a nord, in particolare, deve essere organizzato un sistema verde con finalità di schermatura e filtro e che contribuisca, con l'opportuna definizione di un filare, a far emergere un possibile principio ordinatore dell'insediamento costituito dalla trama proprietaria storica, qui reinterpretato come percorso verso il territorio del PLIS "Parco Agricolo Nord Est";

- la dimensione del lotto, la particolarità del luogo e delle funzioni previste, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda per i nuovi insediamenti un orientamento e una tipologia edilizia in continuità formale con gli insediamenti produttivi esistenti nei lotti attigui e nel comparto urbano di riferimento, prestando particolare cautela progettuale per i fronti edilizi, dando preferenza all'impiego del verde alberato al fine di schermare l'edificato rispetto all'esterno, rimarcando i limiti dell'insediamento;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; la realizzazione di nuove aree a parcheggio dovrà prevedere la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni; in particolare le coperture degli edifici possono essere progettate integrandovi pannelli per la produzione di energia elettrica e termica, valutando altresì la possibilità di trattare a verde le superfici delle coperture. A tale fine potranno essere utilmente adottate le misure e le tecniche 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 relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, garantendo un adeguato smaltimento dei deflussi piovani, valutando, compatibilmente con le esigenze di sicurezza, anche l'opportunità di pavimentazioni permeabili e perseguendo il recupero e riuso delle acque meteoriche;
- al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, l'insediamento delle attività produttive, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. Fatta salva la disciplina prevista dall'ordinamento vigente in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento e l'applicazione della normativa vigente in materia di valutazione ambientale dei progetti e di procedure autorizzative in campo ambientale, le attività produttive da insediare devono impegnarsi all'ottenimento della registrazione e dell'accreditamento al Sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS = Eco-Management and Audit Scheme) o altra idonea certificazione di gestione ambientale. A tale fine gli interessati devono effettuare un'analisi ambientale delle loro attività, dei loro prodotti e servizi, conformemente alle condizioni di gestione ambientale, che soddisfi i requisiti del regolamento CE n.761/2001 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 Marzo 2001 e dei relativi provvedimenti nazionali.



In ragione dei contenuti dell'intesa tra la Provincia di Monza e della Brianza, il comune di Mezzago e il comune di Bellusco, l'area a nord dell'ambito di trasformazione, parte del "corridoio est-ovest", al fine di garantire il mantenimento della separazione tra il centro abitato di Mezzago e il tessuto produttivo, deve essere mantenuta a spazio libero (superficie mantenuta all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini) e deve essere prevista la realizzazione di opere di infrastrutturazione a verde destinate al mantenimento e al rafforzamento delle connessioni ecologiche. Le infrastrutturazioni a verde sono finalizzate, in particolare, alla concentrazione degli interventi di mitigazione e rimboschimento forestale.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	20.287
rapporto di copertura territoriale (%)	50
superficie coperta (mq)	10.144
indice edificabilità (mq/mq)	0,80
slp (mq)	16.230
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	12
dotazione servizi indotta intervento (mq)	3.246
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	16.230

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

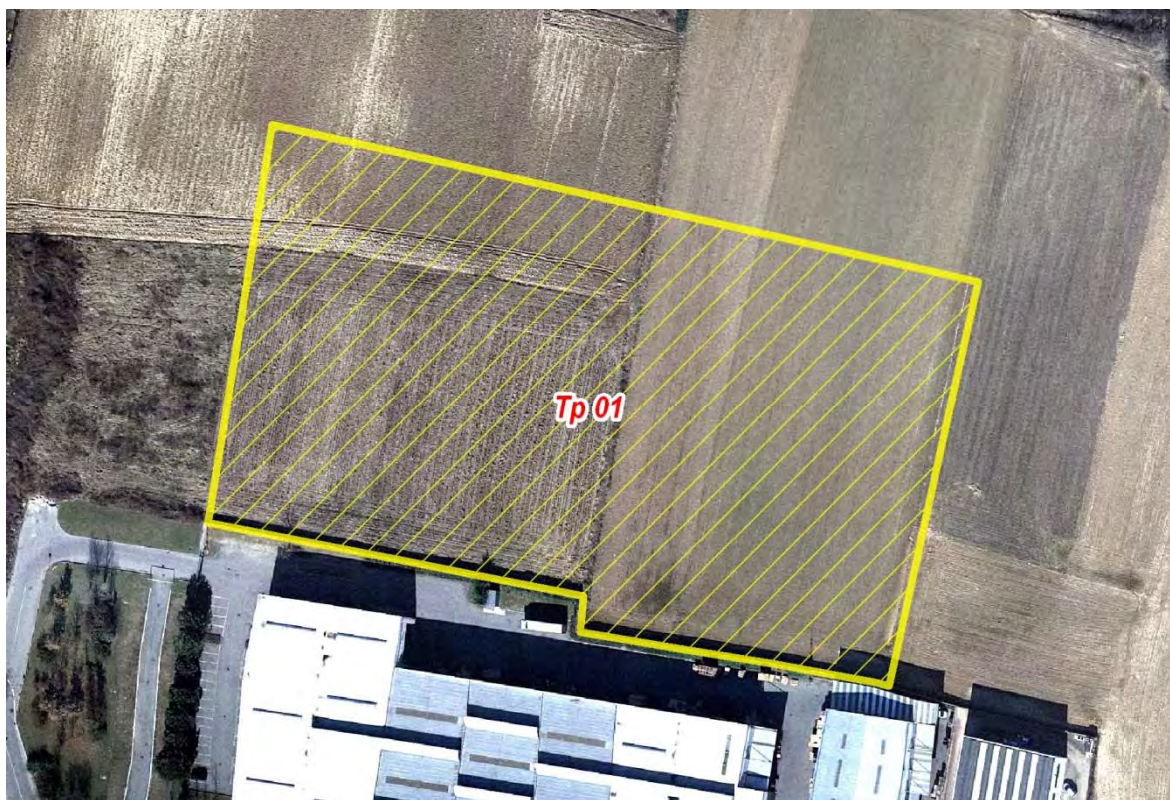
L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità urbana e territoriale

Vocazioni funzionali

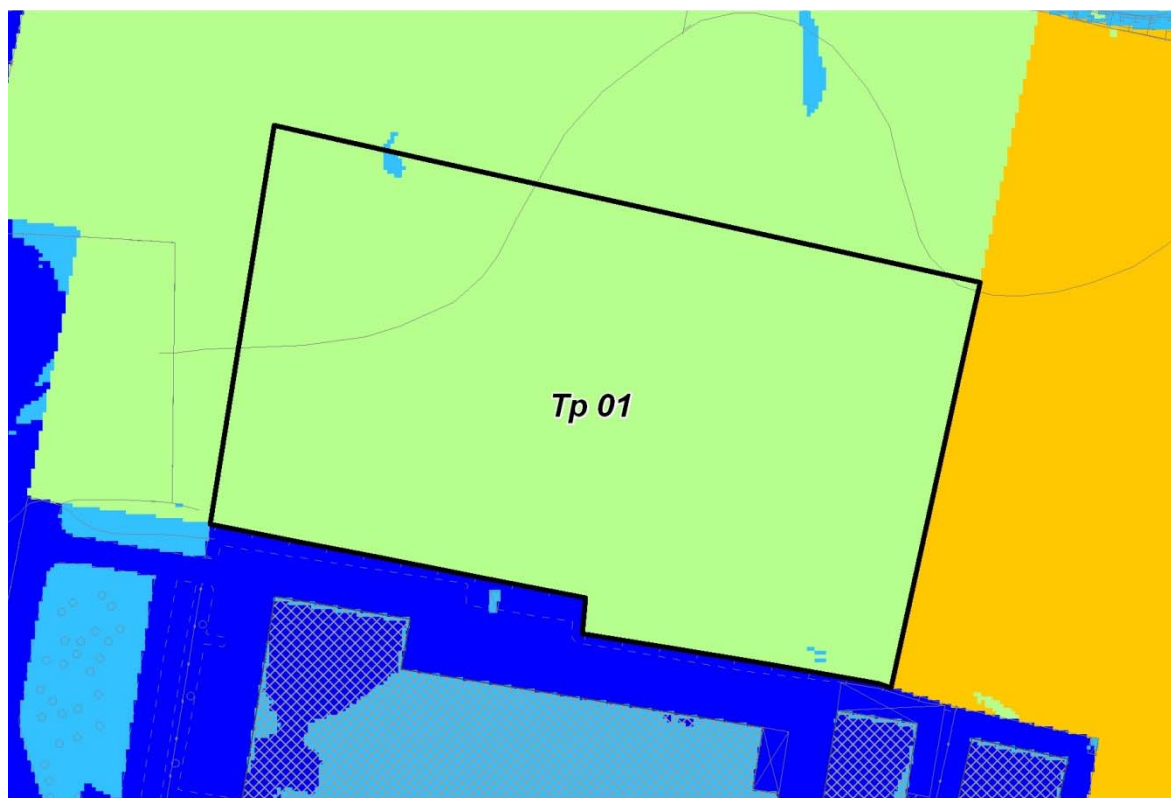
Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni

Destinazioni d'uso non compatibili:

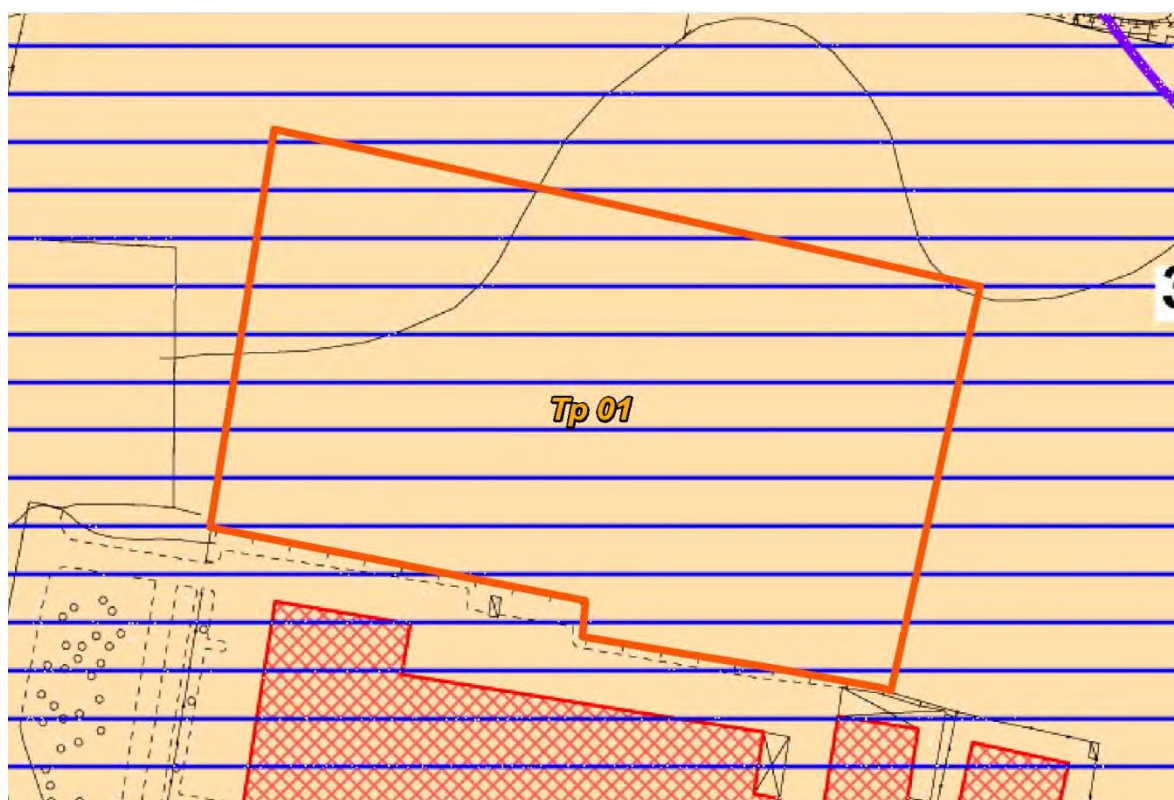
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
T	RESIDENZA



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



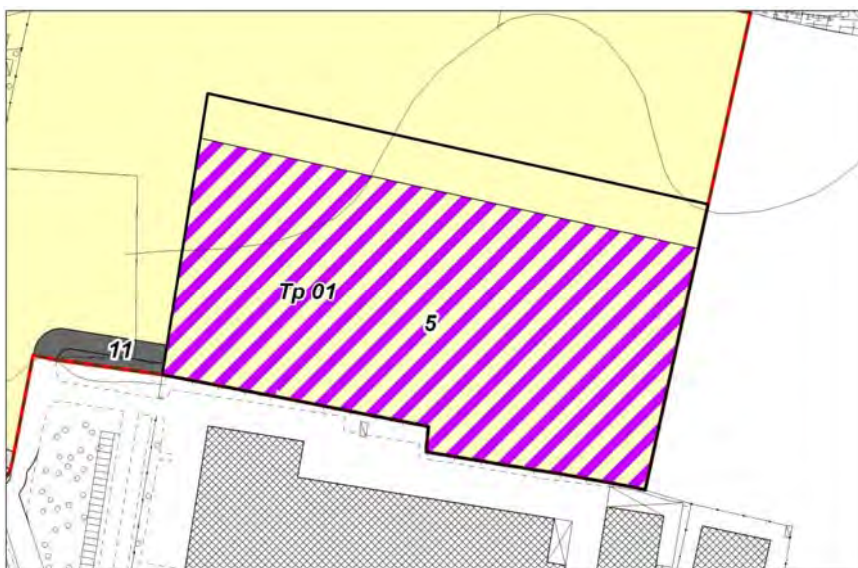
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



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



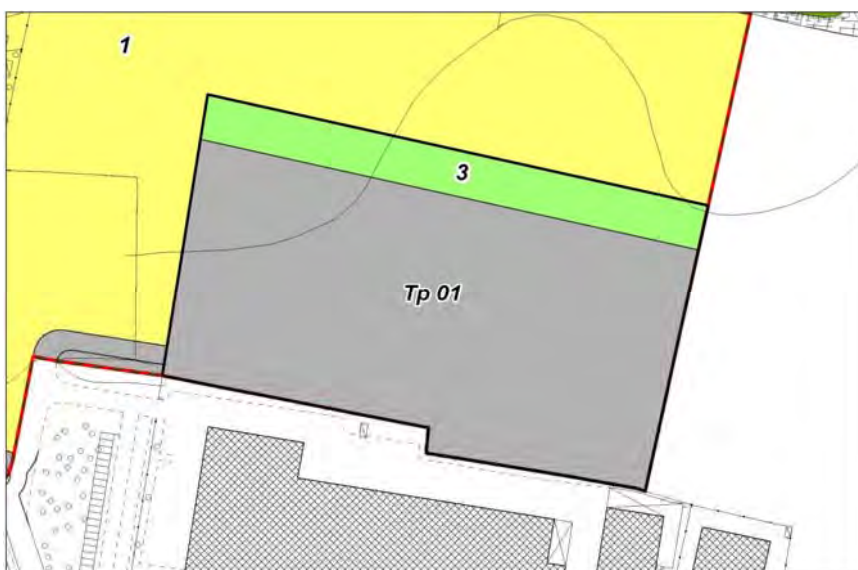
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



Protocollo d'Intesa
Istituzionale Articolo 34
delle Norme del PTCP:
"ALLEGATO 2
Individuazione superfici
urbanizzate e nuove
previsioni"



Protocollo d'Intesa
Istituzionale Articolo 34
delle Norme del PTCP:
"ALLEGATO 3
Individuazione superfici a
spazio libero, ampliamento
rete verde e Plis"



Protocollo d'Intesa
Istituzionale Articolo 34
delle Norme del PTCP:
"ALLEGATO 4
Infrastrutturazione a verde,
mitigazioni,
rinaturalizzazione,
connessioni ecologiche e
viabilità di interesse
paesaggistico"