



Ambito di trasformazione Tp 03

UBICAZIONE: VIA ROMA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è collocato a sud di Mezzago a ridosso del confine comunale con il comune di Bellusco ed a est di via Roma; inserito in un contesto urbano specializzato per attività produttive, si pone a completamento di un intervento di trasformazione lungo la SP 2 programmato nel comune di Bellusco.

L'area ha forma sostanzialmente regolare ed è attualmente priva di volumi edilizi e non è dotata delle infrastrutture primarie, ma dispone di una buona accessibilità potenziale.

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 ridefinizione del margine del tessuto insediativo. È prevista in particolare la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo, 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 e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi. La mobilità esterna di previsione adiacente all'area di trasformazione, ad essa funzionale, sarà a carico dello stesso ambito.

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, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, 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 particolare corrispondenza dei confini del lotto ad ovest, lungo via Roma, e a nord adiacenti ad aree non edificate;
- le superfici a verde devono essere a tale fine accorpate sul perimetro esterno dell'ambito di trasformazione e adeguatamente piantumate in funzione di schermatura;
- l'intervento deve essere "disimpegnato" da una mobilità di spina ortogonale alla viabilità principale e in corrispondenza dell'intersezione esistente in modo da ridurre le interferenze con il sistema della mobilità esistente;
- gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso sono preferenzialmente localizzati lungo la viabilità di nuova previsione e adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di 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. 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.

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 ovest dell'ambito di trasformazione, parte della "connessione ecologica nord-sud" e individuata quale "ampliamento della Rete Verde" del PTCP, al fine di rafforzare il sistema della naturalità afferente il sistema idrografico superficiale, 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)	7.514
rapporto di copertura territoriale (%)	50
superficie coperta (mq)	3.757
indice edificabilità (mq/mq)	0,80
slp (mq)	6.011
indice di permeabilità territoriale (%)	20
altezza massima (m)	10
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.202
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	6.011

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

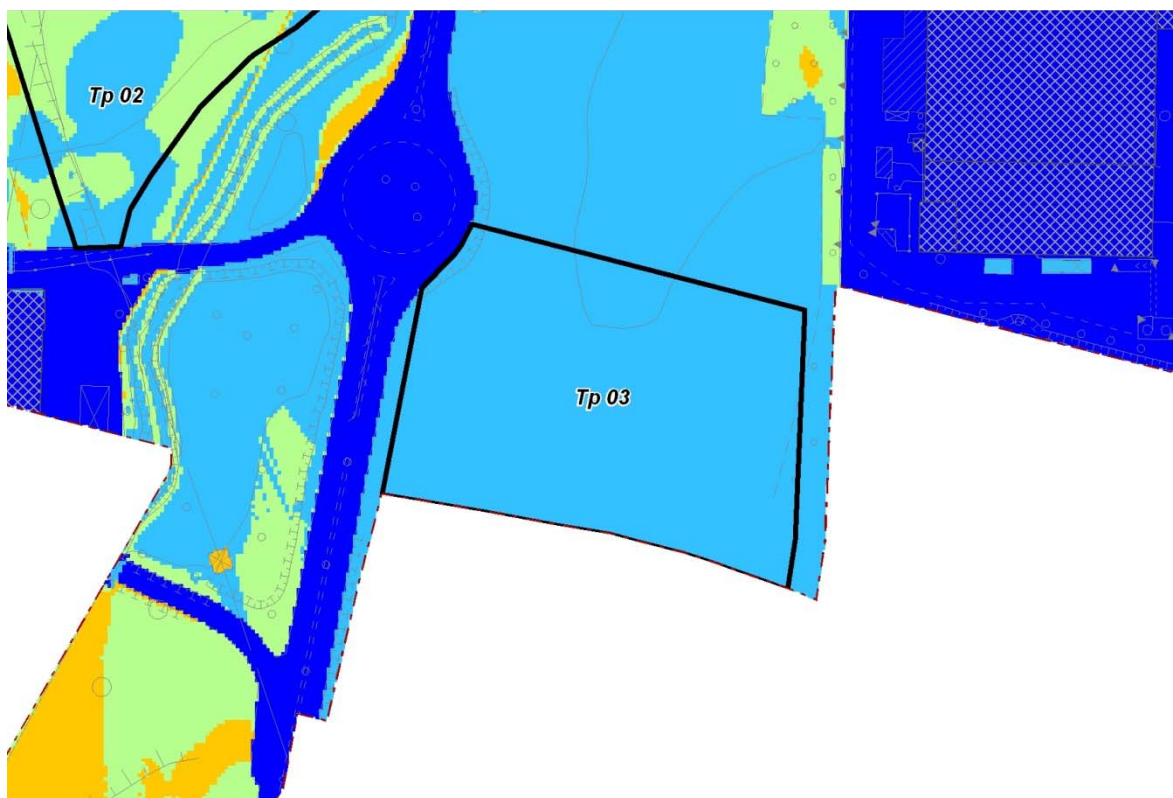
Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni

Destinazioni d'uso non compatibili:

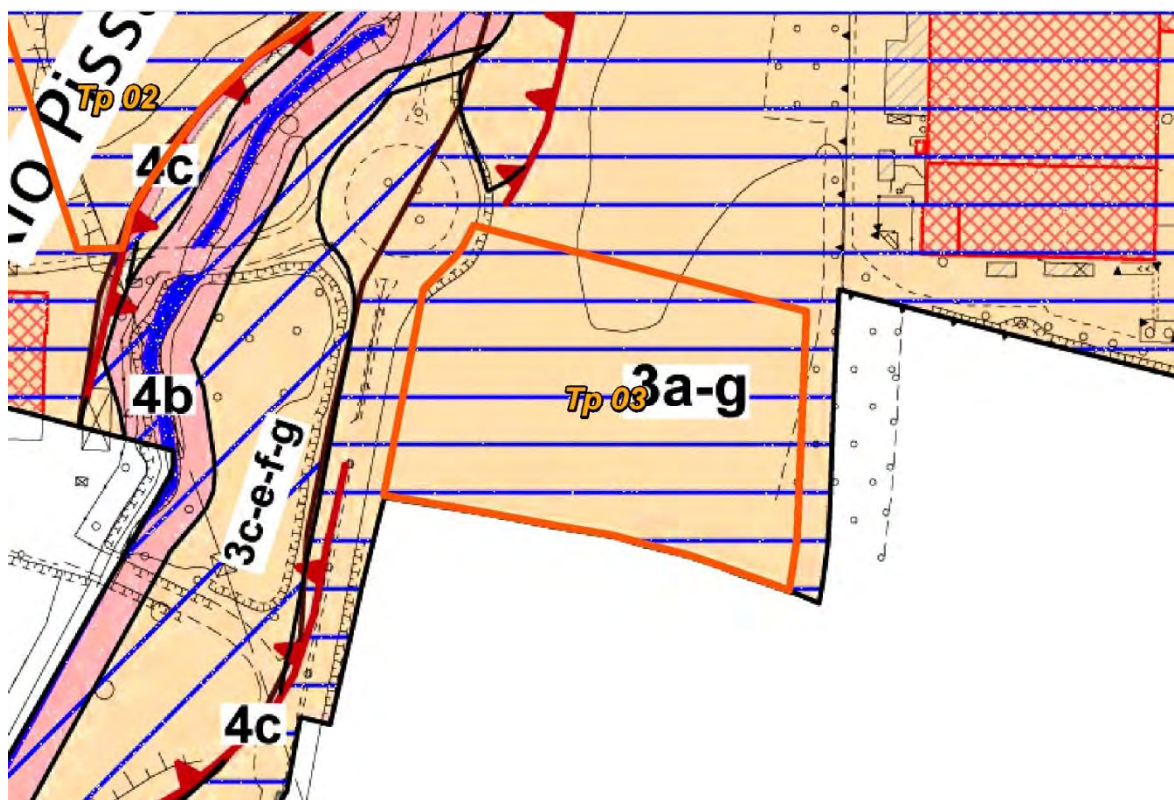
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO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



Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base ortofotogrammetrica



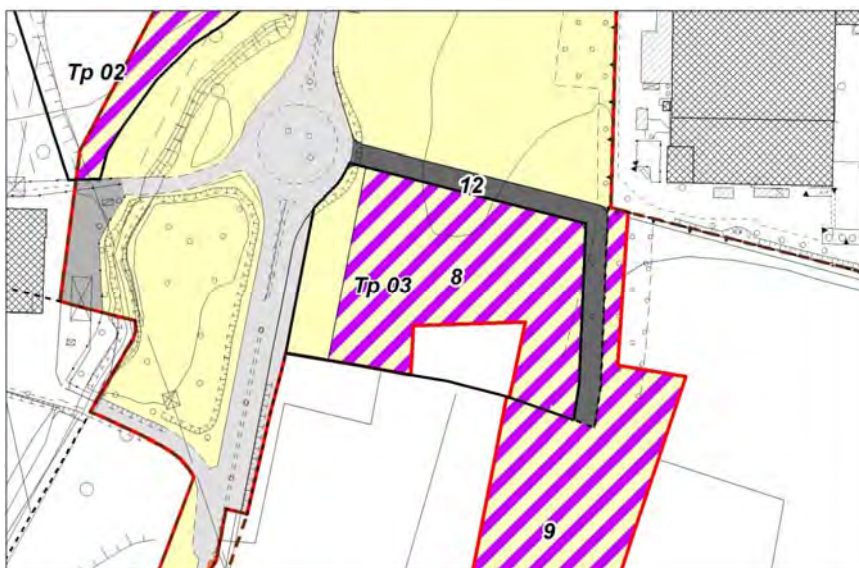
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Sensibilità paesaggistica"



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



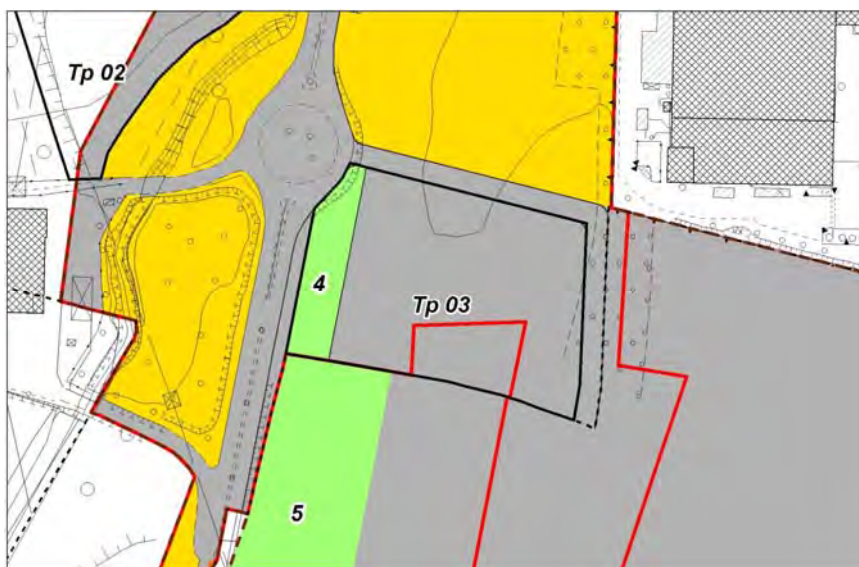
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



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"