

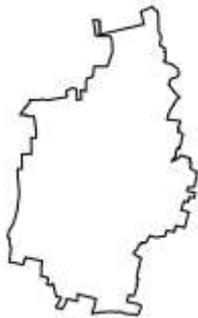


Comune di Mezzago

Provincia di Monza e della Brianza

VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



Oggetto

**Schede di indirizzo progettuale
delle aree di trasformazione**

Elaborato n.

QVP 02_05

Progettisti

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

Incaricati

arch. Franco Resnati

arch. Fabio Massimo Saldini

Collaboratore

arch. Paolo Dell'Orto

Procedura amministrativa



INDICE

AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE	5
CRITERI DI PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE.....	9
OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO.....	11
Ambito di trasformazione Rr 01	12
Ambito di trasformazione Tr 01	17
Ambito di trasformazione Tp 01	23
Ambito di trasformazione Tp 02.....	29
Ambito di trasformazione Tp 03.....	35



**Comune di
Mezzago**

PGT
Piano di Governo del Territorio



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

1. Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per tutti gli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

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

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

- **Rr** ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale, mediante i quali perseguire strategie per migliorare l'impianto urbano, strutturando assetti che conferiscano identità e coerenza paesaggistica.
- **Tr** ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale mediante i quali perseguire strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato dell'impianto urbano;
- **Tp** ambiti di trasformazione a carattere prevalente di produzione di beni, mediante i quali perseguire strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo;

4. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante piani attuativi comunali, nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la disciplina dettata in materia dalle leggi nazionali, regionali e dal PGT.

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

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

- caratteri e coerenze del linguaggio urbano e architettonico;
- compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali e connessioni con il contesto;
- funzionalità degli insediamenti;
- funzionalità della rete della mobilità.



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

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

9. Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dallo Studio per la determinazione del reticolo idraulico minore.

10. Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista. I riferimenti alla dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, sono disciplinati dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

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

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

13. I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS. Qualora l'acquisizione di tali aree non



risultati possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PA possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

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

15. Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza. Negli ambiti di interesse provinciale oggetto di intesa tra la Provincia di Monza e della Brianza, il comune di Mezzago e il comune di Bellusco, il cui protocollo di intesa è stato approvato dal Comune di Mezzago con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 27 maggio 2016, devono essere osservati gli obblighi previsti nella richiamata intesa istituzionale, con le modifiche ai sensi dell'articolo 6 del richiamato protocollo di intesa.

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





CRITERI DI PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Perequazione urbanistica

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

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, le modalità per l'attivazione delle misure di perequazione, compensazione e incentivazione.

Perequazione urbana e territoriale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni territoriali, ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di perequazione urbana e territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la concretizzazione delle aree obiettivo, mediante interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

La perequazione territoriale regola la cessione di una dotazione aggiuntiva o, in alternativa qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione Comunale, la corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione, finalizzata alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente territorialmente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesaggistica e della rete ecologica, la fruibilità dei servizi.

Le aree oggetto della perequazione territoriale sono da individuare tra le aree obiettivo di qualità urbana e aree obiettivo di qualità territoriale, secondo le indicazioni di priorità dettate dall'Amministrazione Comunale in ragione della programmazione di settore.

I valori della perequazione territoriale sono individuati nelle Schede di Indirizzo Progettuale e regolamentate dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. L'attivazione delle azioni di perequazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

Perequazione sociale

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il PGT disciplina azioni di perequazione sociale.

L'istituto di perequazione sociale è indirizzato agli ambiti di trasformazione individuati dal DP, prevede l'obbligo di realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale, nei modi e nei termini previsti dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. In relazione ai propri programmi relativi ai servizi di interesse generale e alla ricognizione dei fabbisogni abitativi a livello territoriale, il Comune può prevedere, in alternativa totale o parziale alle azioni di perequazione sociale, altre azioni finalizzate al conseguimento della salvaguardia della coesione sociale, al sostegno all'accesso ed al mantenimento dell'abitazione e alla concretizzazione di servizi alla persona e alla famiglia.



I valori della perequazione sociale sono individuati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e regolamentate dalle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole.

Per effetto dell'applicazione degli istituti perequativi, l'Amministrazione Comunale potrà addivenire all'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree obiettivo (Ob) e di compensazione di seguito rappresentate:

AREE OBIETTIVO DI QUALITÀ URBANA		
ambito	superficie mq	tipologia
Ob 01	18.783	Incremento dotazione di aree di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
Ob 02	15.770	Incremento dotazione di aree a verde urbano
Ob 03	9.077	Incremento dotazione di aree a verde urbano
totale	43.630	
AREE OBIETTIVO DI QUALITÀ TERRITORIALE		
ambito	superficie mq	tipologia
Ob 05	6.004	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ob 06	2.002	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ob 07	5.383	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ob 08	10.971	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ob 09	3.669	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ob 10	2.968	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
totale	30.997	



OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

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

AMBITO	DESTINAZIONE PREVALENTE		TOTALE COMPLESSIVO
	residenza superficie territoriale	produzione beni superficie territoriale	SUPERFICIE TERRITORIALE
Rr 01	2.249	0	2.249
Tr 01	17.799	0	17.799
Tp 01	0	20.287	20.287
Tp 02	0	12.827	12.827
Tp 03	0	7.514	7.514
Totale complessivo	20.048	40.628	60.676

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali

A	B	C	D	E	F	G	H
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE EDIFICABILITÀ (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq) B x C	ABITANTI TEORICI (D x 3) / 100	DOTAZIONE SERVIZI INDOTTA INTERVENTO 30 mq abitante	DOTAZIONE QUALITÀ AGGIUNTIVA PEROBIETTIVI AC (3,0 mq OGNI mq SLP) D x 3	PEREQUAZIONE PER EDILIZIA SOCIALE (OBBLIGO 10% DI D) D x 0,1
Tr 01	17.799	0,250	4.449	133	4.004	13.1374	444
Rr 01	2.249	0,500	1.125	34	1.012	3.374	112
	20.048		5.574	167	5.016	16.721	556

Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi

A	B	C	D	E	F	G	H
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	RAPPORTO DI COPERTURA (MQ/MQ)	SUPERFICIE COPERTA (MQ) B X C	INDICE EDIFICABILITÀ (MQ/MQ)	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (MQ) B X E	DOTAZIONE SERVIZI INDOTTA INTERVENTO (MQ) 20% F	DOTAZIONE QUALITÀ AGGIUNTIVA PER OBIETTIVI AC (1 MQ OGNI MQ SLP) F X 1
Tp 01	20.287	0,50	10.144	0,80	16.230	3.246	16.230
Tp 02	12.827	0,50	6.414	0,80	10.262	2.052	10.262
Tp 03	7.514	0,50	3.757	0,80	6.011	1.202	6.011
totale	40.628		20.314		32.502	6.500	32.502



Ambito di trasformazione Rr 01

UBICAZIONE: ANGOLO STRADA COMUNALE DI SULBIATE – STRADA COMUNALE BRENTANA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione, sito a nord del territorio comunale, è inserito in un tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale ed è contiguo, a nord, con il complesso di matrice storica denominato Cascina Orobona.

L'area, di forma trapezoidale, già dotata sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità, è attualmente interessata da edifici di carattere prevalentemente residenziali e accessori, in stato di sottoutilizzo e obsolescenza.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

Le finalità del progetto sono orientate alla modificazione e al completamento del tessuto edilizio coerentemente con il contesto urbano circostante, migliorando la qualità complessiva del patrimonio architettonico e proponendo, mediante la definizione di nuove regole di impianto urbano, la riqualificazione dell'ambito con un assetto maggiormente strutturato che conferisca ad esso identità e ruolo, in modo da restituire un assetto complessivo unitario e coerente con il contesto.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale in cui gli edifici di nuova previsione devono essere coerenti con l'impianto morfologico del complesso della cascina Orobona, in modo da garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.

La soluzione proposta dovrà determinare le condizioni per un'efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, prevedendo un adeguato arretramento degli edifici lungo la strada comunale di Sulbiate per permettere l'ampliamento della carreggiata.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, l'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 geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da una disposizione ben riconoscibile degli impianti edilizi di matrice rurale, suggeriscono che il tessuto edilizio abbia un orientamento coerente con la giacitura degli edifici del complesso della cascina Orobona, con corpi in linea o articolati a definizione di un impianto a corte aperta, consentendo visuali sul complesso di matrice storica;
- 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 contribuire alla realizzazione di un insediamento urbano ambientalmente compatibile, deve essere prevista la realizzazione di edifici secondo modalità di progettazione ed esecuzione



che attribuiscono ai manufatti una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniughi il comfort abitativo con il risparmio delle risorse;

- l'organizzazione dell'accesso all'ambito deve porre particolare attenzione alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, con accessi dalla strada ridotti e razionalizzati e prevedendo un adeguato ampliamento della carreggiata lungo la strada comunale di Sulbiate;
- le soluzioni infrastrutturali dovranno garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia di provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi pertinenziali, allo scopo di limitare il sovraccarico delle reti fognarie;
- la dotazione di parcheggi pubblici dovrà essere strutturata come filtro tra la viabilità principale e le zone a verde e 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;
- quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano e per una definizione compiuta dei margini dell'ambito, la soluzione dovrà prevedere appropriate fasce lineari verdi di mitigazione ambientale lungo il lato sud.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	2.249
indice edificabilità (mq/mq)	0,500
slp (mq)	1.125
rapporto di copertura territoriale (%)	30
indice di permeabilità territoriale (%)	30
altezza massima (m)	7,50
dotazione servizi indotta intervento (mq)	1.012
perequazione territoriale: dotazione per qualità aggiuntiva per concretizzazione delle aree obiettivo (mq)	3.374
perequazione sociale: dotazione di edilizia sociale (mq slp destinata ad alloggi di edilizia sociale)	112

Criteri di perequazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre 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

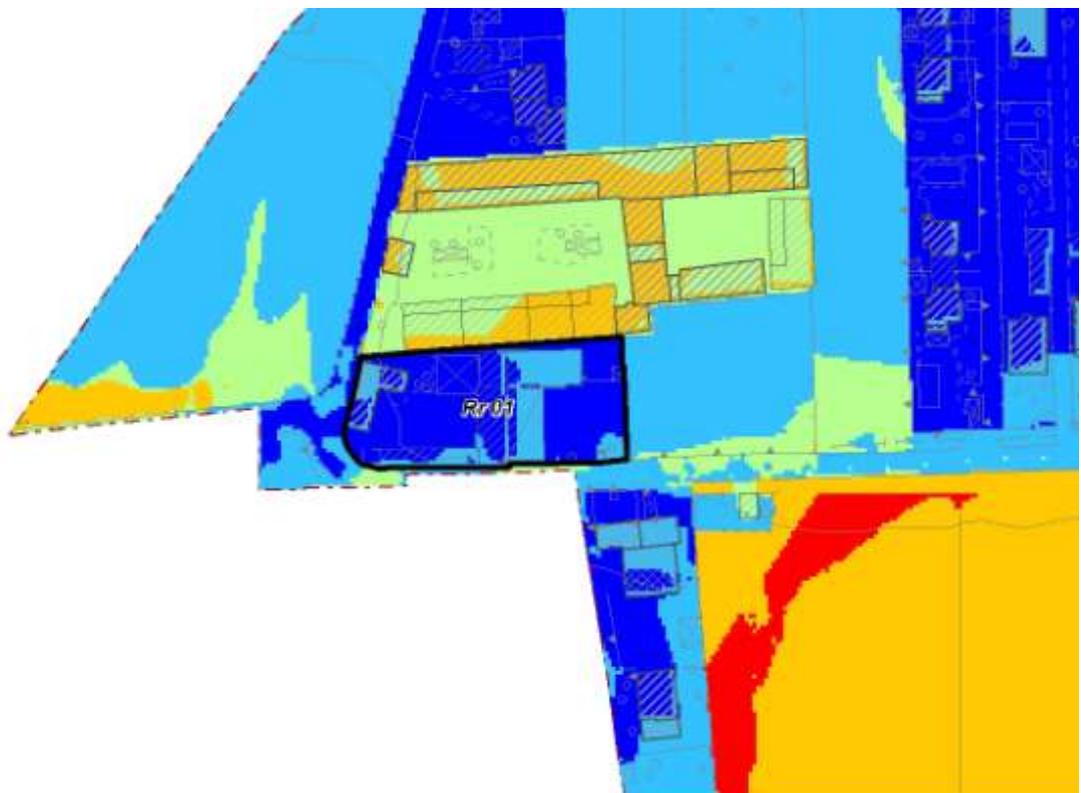
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

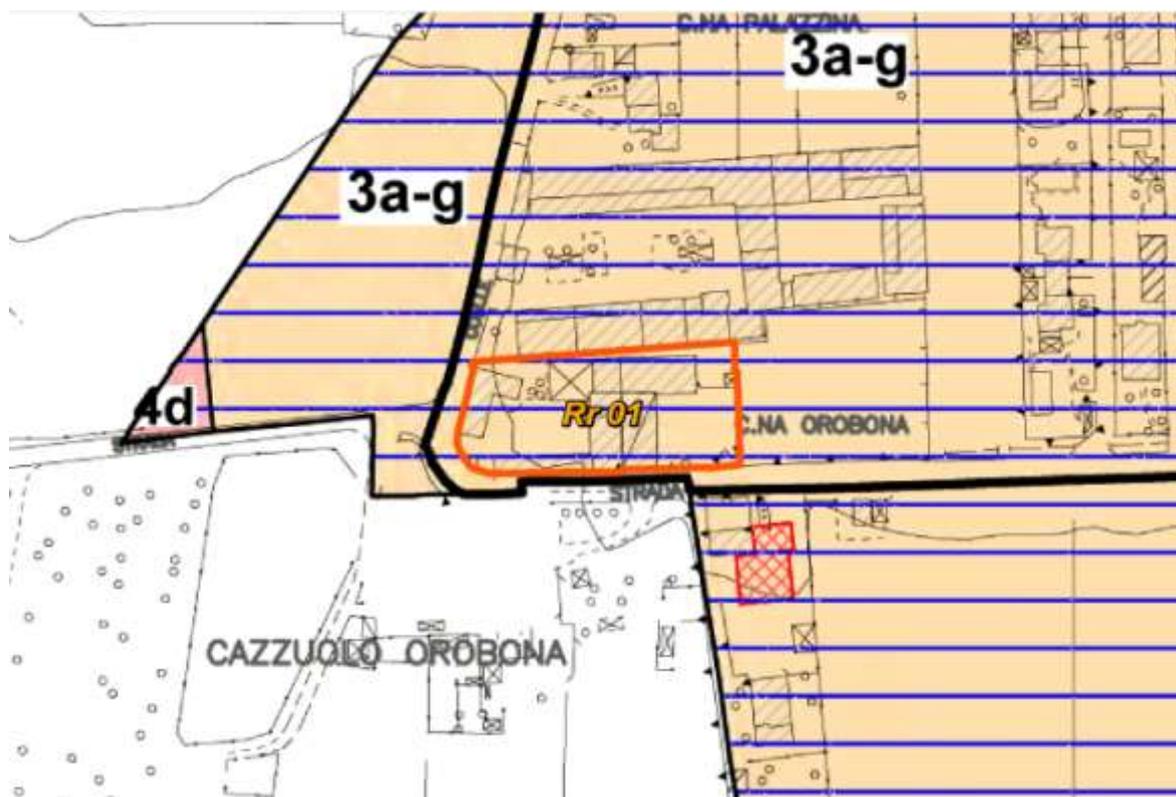
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	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
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"



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 ciclopedonale 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, sostanza, 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 viario, 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

Criteria 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

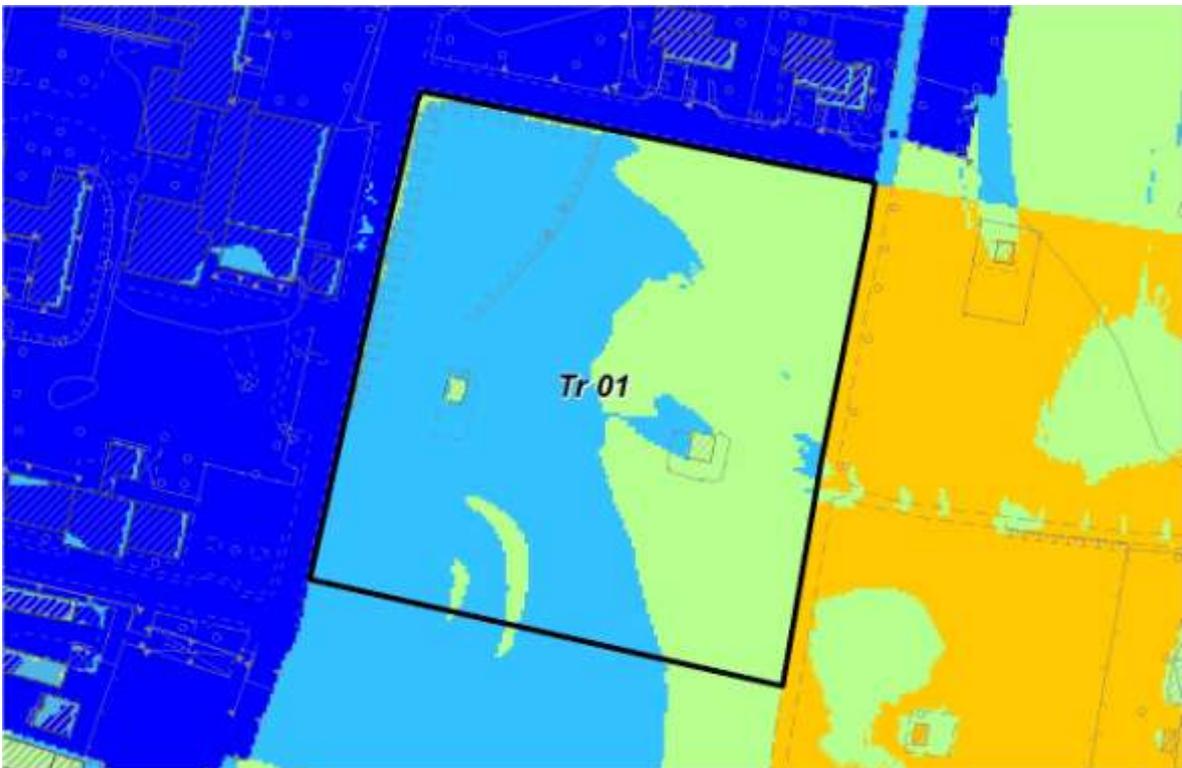
Destinazione d'uso qualificante: Residenza

Destinazioni d'uso non compatibili:

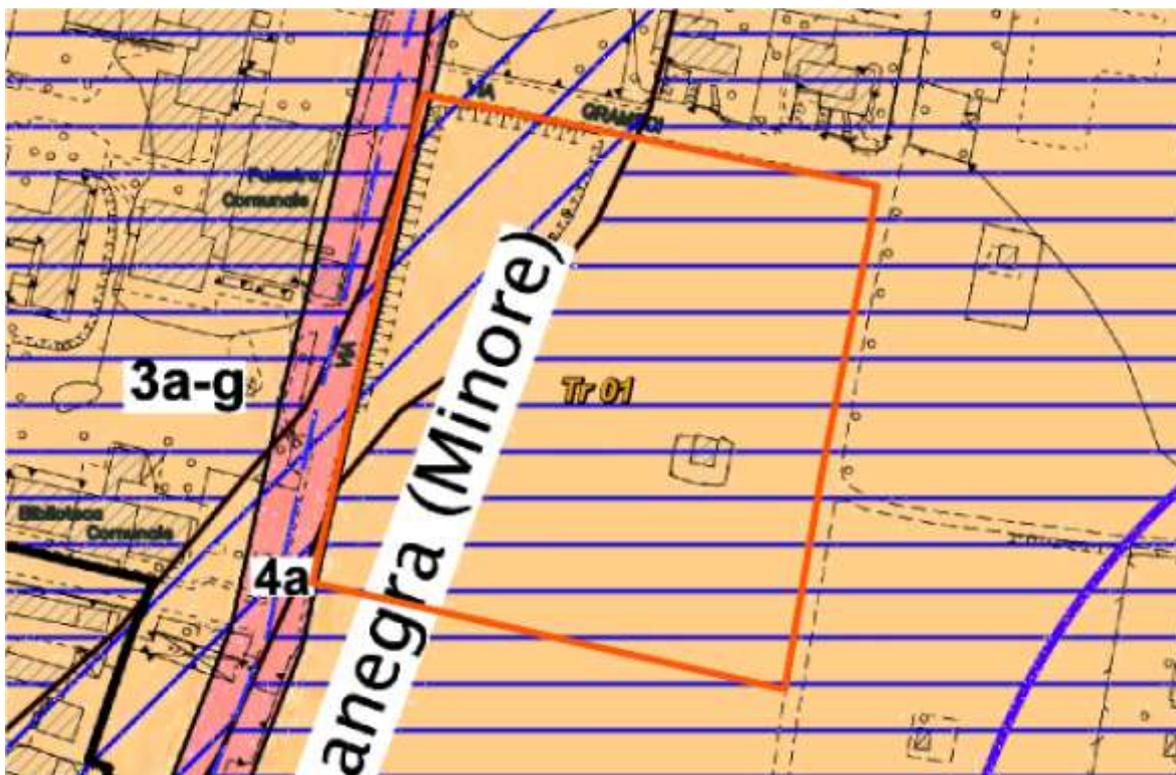
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.3	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"



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 soddisfino 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"



Ambito di trasformazione Tp 02

UBICAZIONE: VIA ROMA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è collocato a sud di Mezzago, in prossimità con il confine con il comune di Bellusco. Inserita in un contesto scarsamente edificato, l'area ha un profilo con forma sostanzialmente irregolare ed è attualmente libera e priva delle infrastrutturazioni primarie, pur disponendo 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, correlando il sostegno sinergico alla nascita di nuove imprese alla ricollocazione di imprese esistenti localizzate in ambiti non compatibili.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve configurarsi come un progetto integrato di sviluppo urbano sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza. La progettazione dovrà preferire l'utilizzazione di tecniche di edificazione eco-compatibile e la realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico.

Dovrà essere perseguita l'integrazione con le reti ecologiche territoriali anche al fine di garantire la continuità degli elementi alberati presenti.

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, 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 natura dell'intervento, la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto ad ovest ed a



est, con adeguate fasce tampone lungo il perimetro dell'intera area. Per assicurare una corretta continuità ambientale con le aree esterne dovrà essere mantenuto ed incrementato anche l'apparato arboreo all'interno dell'area, in modo particolare lungo il lato ovest e lungo il lato est, a potenziamento del residuo ambito di naturalità del corridoio fluviale lungo il Rio Pissanegra;

- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine a sud, in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria; gli accessi dalla viabilità pubblica devono essere ridotti e comunque razionalizzati in corrispondenza delle intersezioni esistenti;
- gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso devono essere adeguatamente organizzati mediante l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati, con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura;
- la progettazione urbana dovrà individuare elementi ordinatori del tessuto, in modo da consentire la definizione di un paesaggio urbano ordinato per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- al fine di perseguire l'obiettivo di 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 est dell'ambito di trasformazione, parte della "connessione ecologica nord-sud", 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.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo

superficie territoriale (mq)	12.827
rapporto di copertura territoriale (%)	50
superficie coperta (mq)	6.414
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

Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione

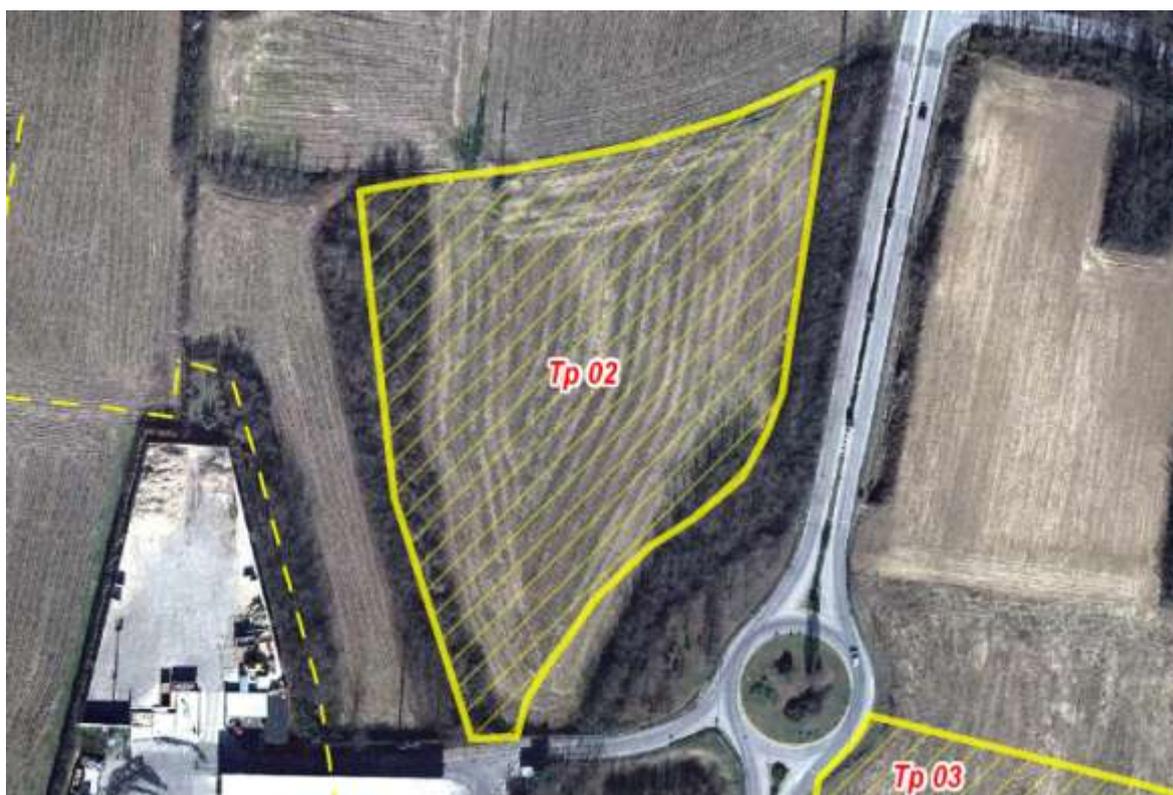
L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento delle aree obiettivo di qualità urbana e territoriale.

Vocazioni funzionali

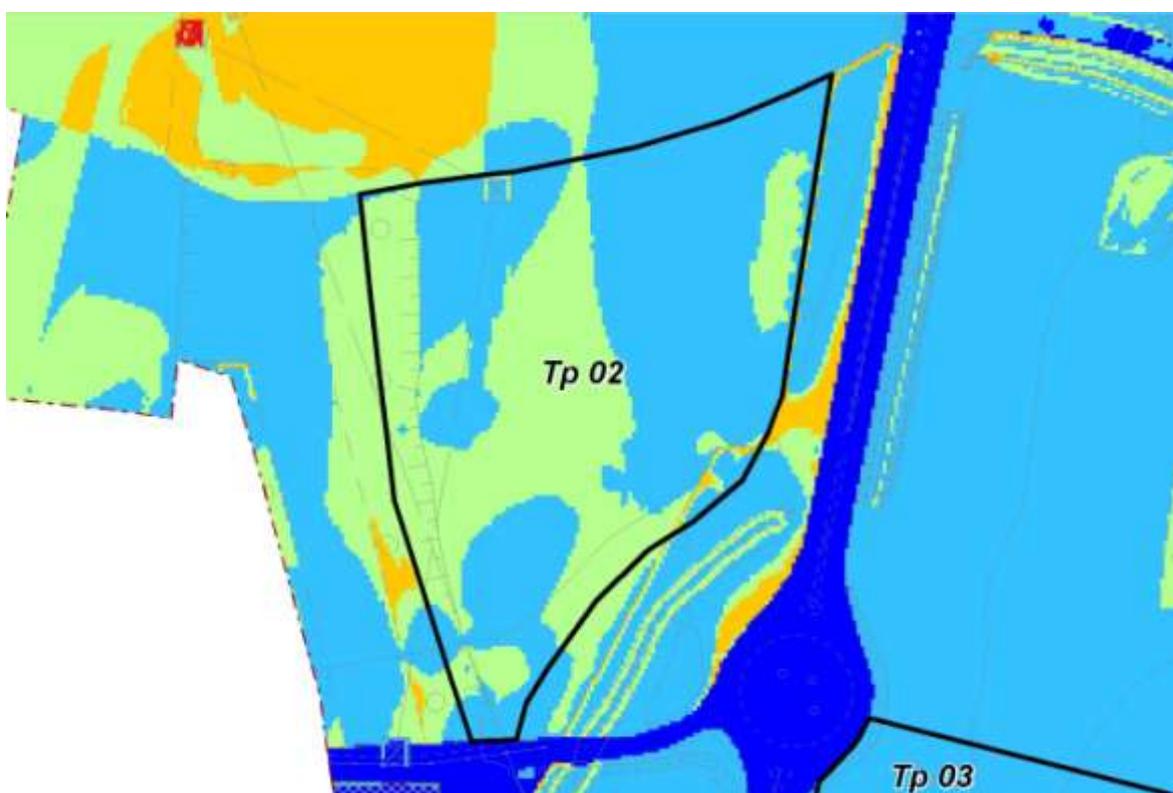
Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni

Destinazioni d'uso non compatibili:

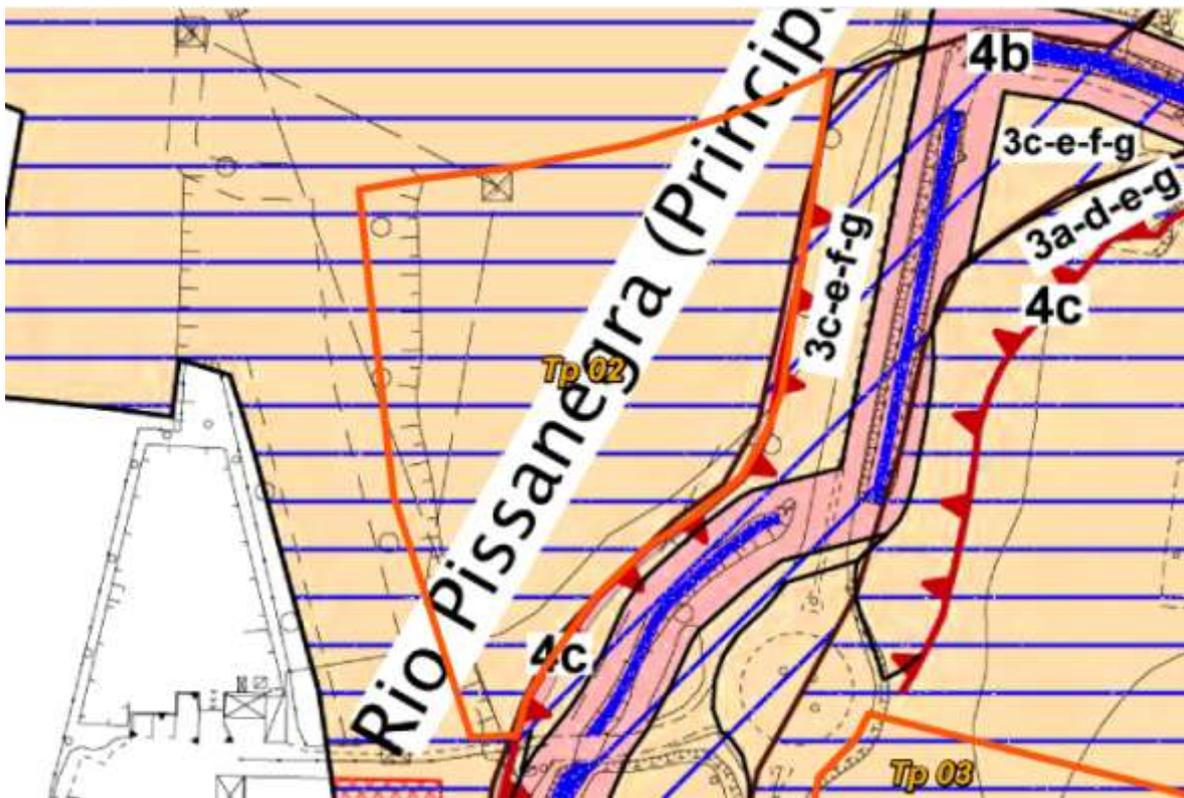
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
I 1	ALLOGGIO
P	ISTRUZIONE
Q	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"



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

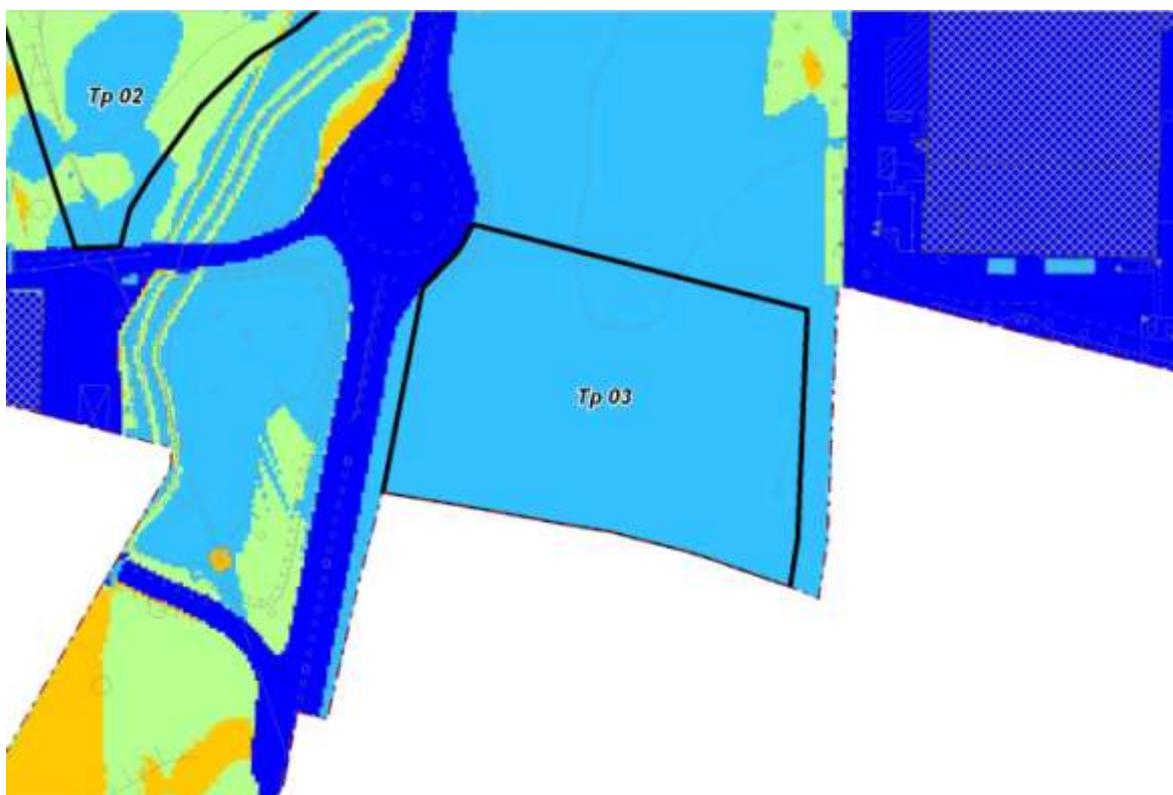
Destinazione d'uso qualificante: Produzione di beni

Destinazioni d'uso non compatibili:

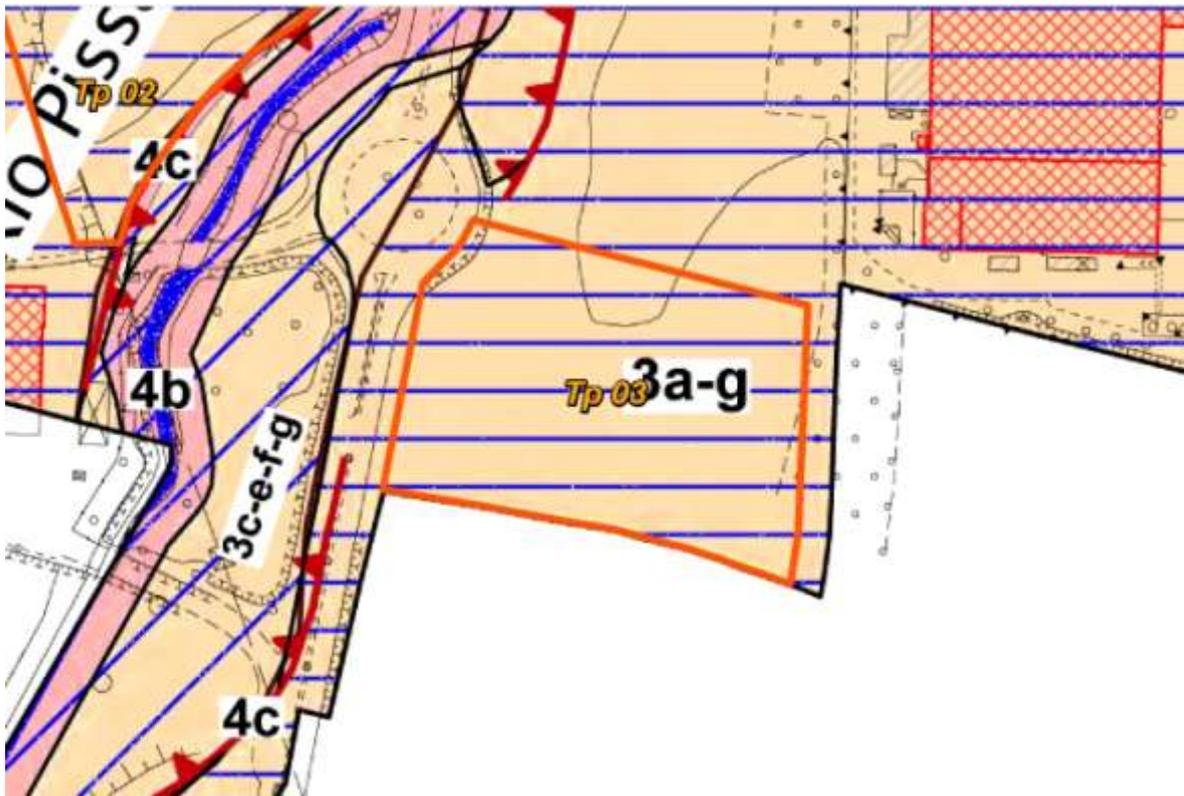
A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO 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"



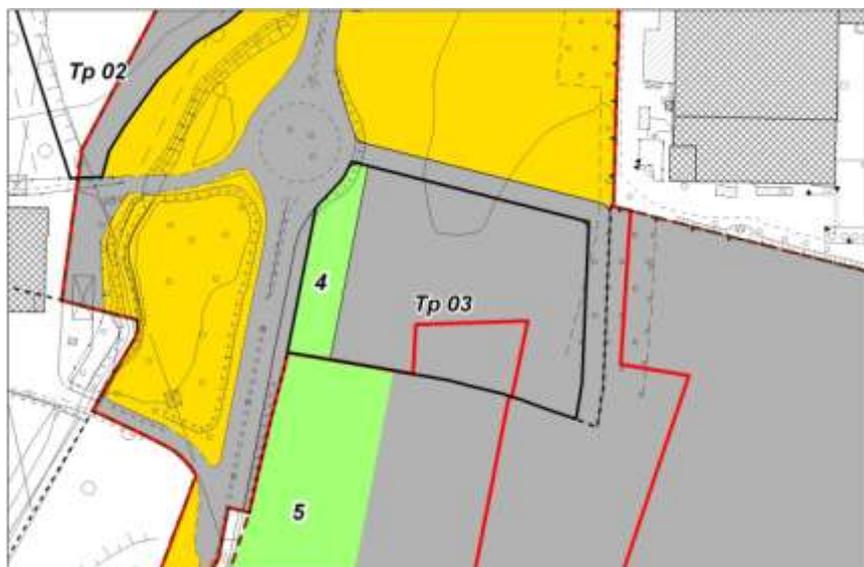
Inquadramento dell'ambito di trasformazione: "Scenario progettuale"



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"