



COMUNE DI MEDA
PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante generale agli atti costituenti il P.G.T.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Proposta di Rapporto Ambientale

ALLEGATO 1

Effetti ambientali attesi – Schede di risposta

Giugno 2025

Autorità precedente:



Segretario Comunale

Dott.ssa Paola Cavadini

Autorità Competente:



Dirigente dell'Area Infrastrutture e Gestione del Territorio

Arch. Massimiliano Belletti

Consulenza tecnico-scientifica:



Arch. Carlo Luigi Gerosa

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza n° 1038
Via Biancamano, 14 - 20900 - MONZA (MB) - Tel: 039.2725024 e-mail: carlo.gerosa@studioarchitetturagerosa.it

con dott.ssa Laura Tasca

Sommario

| | |
|--|----|
| ART 1 Fornace Ceppi e nuovo campo sportivo | 4 |
| ART 2 via Conciliazione | 6 |
| ARU 1 ex fonderia Maspero | 8 |
| ARU 2 Via Solferino | 10 |

| ART 1 Fornace Ceppi e nuovo campo sportivo | ST-mq | Capacità edificatoria |
|--|---|---------------------------------|
| Parametri complessivi | A) 57.500 B) 24.000 | Recupero SL esistente Aree D |
| Destinazioni d'uso previste | <p>Destinazioni d'uso Ferma restando la finalità principale del riuso dell'area e del restauro dei fabbricati di interesse storico, potranno essere inserite attrezzature sportive, pubblici esercizi, eventuali attività commerciali connesse con la realizzazione di attrezzature pubbliche legate al Parco (ad es. Centro visite, ecomuseo, ecc.).</p> <p>L'assortimento funzionale sarà precisato nella fase negoziale, introducendo accanto alle funzioni pubbliche quelle private compatibili ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attrezzature per la ricreazione e l'attività sportiva all'aperto accompagnate da pubblici esercizi (Gf 4b); - spazi ed edifici per attività ricettive e foresterie (Gf 2); - attività commerciali entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1). <p>Sono escluse le attività produttive (Gf 3a) salvo l'artigianato di servizio (Gf 3a4).</p> | |
| Descrizione dell'intervento | <p>Ambito A) è la parte più estesa corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte inedificata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco Regionale delle Groane</p> <p>Ambito B) lo stadio comunale di via Busnelli, che necessita di interventi di riqualificazione ed è collocato in una posizione che non consente l'ampliamento con l'aggiunta di nuovi spazi per l'attività sportiva.</p> | |
| Obiettivi dell'intervento | <ul style="list-style-type: none"> • Riusare gli immobili abbandonati con interventi di ristrutturazione e ricostruzione volti a valorizzare il patrimonio di archeologia industriale. • Realizzare attrezzature per la valorizzazione del parco (centro visite, area espositiva, spazi per l'educazione ambientale, sale riunioni, ecc.) in accordo con l'Ente gestore del Parco Regionale. • Trasferire il campo di calcio comunale collocandolo in un ambiente più gradevole, con la possibilità di associare ulteriori spazi per l'attività sportiva all'aria aperta, salvaguardando i valori naturali e ambientali dell'area • Riqualificare la vegetazione che ricopre l'area per migliorarne la qualità e la fruibilità. • Consentire lo sviluppo dell'attività produttiva di valore strategico sull'area lasciata libera dal campo sportivo comunale di via Busnelli che verrà trasferito nell'area della fornace. • Disporre l'assortimento funzionale e l'organizzazione interna degli ambienti e delle attrezzature in modo da rendere fruibili i valori storici e ambientali dell'area. | |
| Coerenza interna: | <p>l'ambito è coerente con l'ambito è coerente con il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato il nuovo PGT</p> | |
| Coerenza esterna: | <p>l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.</p> | |
| Obiettivo 3) Uso del suolo e sistema insediativo | | |
| Obiettivo 5) Paesaggio | | |
| Alternative valutate: | <p>Scenario "0", scenario "di piano"</p> | |

ART 1 | Fornace Ceppi e nuovo campo sportivo

ST-mq

Capacità edificatoria

Parametri complessivi

A) 57.500

B) 24,000

Recupero SI esistente

Are D

Destinazioni d'uso previste

Destinazioni d'uso Ferma restando la finalità principale del riuso dell'area e del restauro dei fabbricati di interesse storico, potranno essere inserite attrezzature sportive, pubblici esercizi, eventuali attività commerciali connesse con la realizzazione di attrezzature pubbliche legate al Parco (ad es. Centro visite, ecomuseo, ecc.).

L'assortimento funzionale sarà precisato nella fase negoziale, introducendo accanto alle funzioni pubbliche quelle private compatibili ed in particolare:

- attrezzature per la ricreazione e l'attività sportiva all'aperto accompagnate da pubblici esercizi (Gf 4b);
 - spazi ed edifici per attività ricettive e foresterie (Gf 2);
 - attività commerciali entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1).

Sono escluse le attività produttive (Gf 3a) salvo l'artigianato di servizio (Gf 3a4).

Descrizione dell'intervento

Ambito A) è la parte più estesa corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte inedificata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco Regionale delle Groane.

Ambito B) lo stadio comunale di via Busnelli, che necessita di interventi di riqualificazione ed è collocato in una posizione che non consente l'ampliamento con l'aggiunta di nuovi spazi per l'attività sportiva.

Obiettivi dell'intervento

- Riusare gli immobili abbandonati con interventi di ristrutturazione e ricostruzione volti a valorizzare il patrimonio di archeologia industriale.
 - Realizzare attrezzature per la valorizzazione del parco (centro visite, area espositiva, spazi per l'educazione ambientale, sale riunioni, ecc.) in accordo con l'Ente gestore del Parco Regionale.
 - Trasferire il campo di calcio comunale collocandolo in un ambiente più gradevole, con la possibilità di associare ulteriori spazi per l'attività sportiva all'aria aperta, salvaguardando i valori naturali e ambientali dell'area
 - Riqualificare la vegetazione che ricopre l'area per migliorarne la qualità e la fruibilità.
 - Consentire lo sviluppo dell'attività produttiva di valore strategico sull'area lasciata libera dal campo sportivo comunale di via Busnelli che verrà trasferito nell'area della fornace.
 - Disporre l'assortimento funzionale e l'organizzazione interna degli ambienti e delle attrezzature in modo da rendere fruibili i valori storici e ambientali dell'area.

Coerenza interna: l'ambito è coerente con l'ambito è coerente con il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato il nuovo PGT

Coerenza esterna: l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Obiettivo 3) Uso del suolo e sistema insediativo

Obiettivo 5) Paesaggio

Alternative valutate: Scenario “0”, scenario “di piano”

Vincoli

Parco delle Groane

Potenziali effetti ambientali attesi

- Favorire il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse/degradate
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Contenimento dei consumi energetici
- Aumento dell'inquinamento atmosferico e acustico derivante dal traffico indotto dai nuovi insediamenti previsti

Indicazioni per la sostenibilità

- Per la parte all'interno del Parco delle Groane la trasformazione avverrà sulla base delle disposizioni che saranno dettate dal "Piano di Settore Fornaci" aggiornato dall'Ente Gestore del Parco.
- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.
- Data la localizzazione dell'ambito di intervento all'interno del Parco delle Groane, si raccomanda particolare attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto.
- In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la fattibilità di realizzare la rete fognaria con separazione delle acque nere dalle acque bianche in relazione alle possibilità concesse dalla struttura delle reti comunali, utilizzando inoltre sistemi di drenaggio e di risparmio idrico con il riuso delle acque. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.G.R.7/12693. Si consiglia inoltre di verificare la capacità di smaltimento della rete fognaria e della rete di approvvigionamento idrico dell'acquedotto.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
- L'intervento dovrà contenere uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000

| | | | | |
|--|---|--|---|-------------------------------|
| ART 2 via Conciliazione | <p>Parametri complessivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinazioni d'uso previste <p>L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base delle seguenti considerazioni: in ragione dei caratteri e dell'assortimento funzionale del contesto la vocazione funzionale principale dell'area rimane la residenza. Sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali di dimensione superiore alla media struttura di vendita di primo livello (MS1)</p> | ST-mq 21.700 | Ut mq/mq (proprio) 0,15 | Ut-mq/mq (max) 0,50 |
|  | <p>Obiettivi dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari. • Migliorare le condizioni di accessibilità e circolazione dentro e attorno all'area. | <p>Coerenza interna: l'ambito è coerente con il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato il nuovo PGT</p> <p>Coerenza esterna: l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.</p> <p>Obiettivo 2) Sistema socioeconomico Obiettivo 3) Uso del suolo e sistema insediativo Obiettivo 5) Paesaggio</p> | <p>Alternative valutate: Scenario "0", scenario "di piano"</p> | |

Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito deve essere oggetto di un unico piano attuativo esteso all'intera area perimetrata. Il piano attuativo dovrà essere preceduto dalla indagine preliminare della qualità del terreno e dall'eventuale conseguente bonifica e dovrà prevedere:

- la sistemazione a bosco e la cessione gratuita o l'asservimento a favore del Comune dell'area indicativamente individuata in cartografia per una estensione di circa mq 12.000 circa;
- il completamento della viabilità urbana completa dei relativi sottoservizi;
- l'assunzione da parte del soggetto attuativo dell'onere della manutenzione dell'intera area boschiva per un periodo non inferiore a 10 anni;
- l'edificazione dovrà essere distribuita in prossimità del tessuto edilizio esistente, nella parte orientale dell'Ambito.

Vincoli

Nessuno

Potenziali effetti ambientali attesi

- Favorire il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Razionalizzare il sistema della mobilità ed integrarlo con il sistema insediativo
- Contenimento dei consumi energetici

Indicazioni per la sostenibilità

- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.

- La realizzazione di edifici residenziali è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica II (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A))
- La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D. Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
- Gli interventi dovranno essere corredati da uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa vigente (I.r. 31/2015)
- Gli Ambiti di Trasformazione sono assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 *"invarianza idraulica e idrologica"*.

ARU 1 | ex fonderia Maspero



Parametri complessivi

| ST-mq | Ut mq/mq (proprio) | Ut mq/mq (max) |
|--------|--|----------------|
| 11.200 | art. 5 dei Criteri di attuazione del DdP | |

- Destinazioni d'uso previste

Sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area

- Destinazioni d'uso escluse:

sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali oltre la media struttura di vendita di primo livello (MS1).

Obiettivi dell'intervento

- Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- Realizzare un ampio assortimento di destinazioni d'uso come fattore di qualificazione funzionale e morfologica del contesto.
- Realizzare un nuovo fronte su viale Francia, ricostituendo per quanto possibile la continuità della cortina edilizia.
- Partecipare alla rinaturalizzazione dell'asta del Tarò
- Valutare le possibili forme di riuso almeno di parte dei fabbricati produttivi più antichi, come testimonianza del secolo industriale e come fattore di differenziazione dell'impianto morfologico e funzionale.

Coerenza interna: l'ambito è coerente con il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato il nuovo PGT

Coerenza esterna: l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Obiettivo 2) Sistema socioeconomico

Obiettivo 3) Uso del suolo e sistema insediativo

Obiettivo 5) Paesaggio

Alternative valutate: Scenario "0", scenario "di piano"

Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 3 compatti di pianificazione attuativa applicando le disposizioni dettate all'art. 6 dei Criteri Attuativi del DdP.

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico alberato, comunque di profondità non inferiore a m. 10.

Parte della fascia potrà essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria ma dovrà essere garantita la transitabilità pubblica lungo la sponda.

Su viale Francia dovrà essere previsto l'ampliamento della carreggiata, la realizzazione del marciapiede e l'individuazione di nuove aree per parcheggio pubblico.

Vincoli

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Aree in dissesto PAI - Esondazioni: Aree a pericolosità molto elevata (Ea)

Potenziali effetti ambientali attesi

- Favorire il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Razionalizzare il sistema della mobilità ed integrarlo con il sistema insediativo

- Contenimento dei consumi energetici
- Possibili effetti sull'inquinamento atmosferico e acustico derivante dal traffico indotto dai nuovi insediamenti previsti

Indicazioni per la sostenibilità

- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale,volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.
- La realizzazione di edifici residenziali è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica II (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A))
- La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D. Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.
- Gli interventi dovranno essere corredati da uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa vigente (l.r. 31/2015)
- Gli Ambiti di Trasformazione sono assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 *"invarianza idraulica e idrologica"*.

ARU 2 | Via Solferino



Parametri complessivi

| ST-mq | Ut mq/mq (proprio) | Ut-mq/mq (max) |
|-------|--|-------------------|
| 4.400 | art. 5 dei Criteri di attuazione del DdP | |

- Destinazioni d'uso previste
- Destinazioni d'uso escluse:

sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area; sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali oltre la media struttura di vendita di primo livello (MS1).

Obiettivi dell'intervento

- Riusare gli immobili abbandonati recuperando i fabbricati o anche solamente il lotto.
- Promuovere l'inserimento di funzioni qualificanti, preferibilmente di interesse pubblico o generale, in coerenza con collocazione centrale dell'area e la vicinanza della stazione.
- Concorrere alla riqualificazione delle sponde del Tarò.
- Restituire dignità urbana al fronte di via Solferino.

Coerenza interna: l'ambito è coerente con il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato il nuovo PGT

Coerenza esterna: l'ambito è coerente con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Obiettivo 2) Sistema socioeconomico

Obiettivo 3) Uso del suolo e sistema insediativo

Obiettivo 5) Paesaggio

Alternative valutate: Scenario "0", scenario "di piano"

Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico, che in alcuni tratti potrà anche essere realizzato in forma di portico, e la piantagione di alberi e arbusti per una profondità non inferiore a m. 10.

Vincoli

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Aree in dissesto PAI - Esondazioni: Aree a pericolosità molto elevata (Ea)

Potenziali effetti ambientali attesi

- Favorire il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse/degradate
- Riqualificazione ambientale dell'ambito
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio
- Contenimento dei consumi energetici

Indicazioni per la sostenibilità

- L'intervento dovrà rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione.
- La realizzazione di edifici residenziali è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di clima acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area e garantire i livelli di immissione di rumore previsti per gli edifici da inserire in classe acustica II (TRD 55 dB(A) - TRN 45 dB(A)) o classe acustica III (TRD 60 dB(A) - TRN 50 dB(A))
- La realizzazione degli interventi su aree potenzialmente inquinate è assoggettata alle disposizioni del R.L.I. (Titolo III capitolo 2 punto 3.2.1) che prevede una indagine ambientale preliminare. Sulla base delle risultanze delle verifiche, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal titolo V del D. Lgs. 152/06 relativamente alle bonifiche dei siti contaminati.
- Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di

dettaglio.

- Gli interventi dovranno essere corredati da uno studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa vigente (l.r. 31/2015)
- Gli Ambiti di Trasformazione sono assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 *"invarianza idraulica e idrologica"*.