

Comune di Meda

Provincia di Monza e Brianza

Modifiche e aggiornamento – ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 della LR 12/2005 – del Piano Attuativo relativo all’Ambito di Trasformazione “AT1-Ex Medaspan”

RELAZIONE TECNICA

Il Proponente
Officine MAK s.r.l.
Bennet S.p.a.

Il Progettista
Arch. Schiavi Cristiano



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO.....	5
3. PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO.....	28
4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	33
5. ANALISI PRELIMINARE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO SULLE COMOPONENTI AMBIENTALI	34

1. PREMESSA

La presente Relazione descrive ed illustra i contenuti, gli obiettivi e le finalità sottese alla rimodulazione ed all'aggiornamento del Piano Attuativo relativo al compendio – industriale dismesso – “Ex Medaspan, già oggetto di intervenuta approvazione giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016¹ (PA 2016).

In particolare, si dà atto che l'odierna proposta di aggiornamento del PA 2016 si pone in assoluta conformità alle previsioni contenute nel vigente PGT comunale, nel contesto del cui Documento di Piano è ricompreso in specifico Ambito di Trasformazione denominato “AT1 – Ex Medaspan”, che conferma – quanto alle relative capacità edificatorie e funzionali ed agli obblighi urbanizzativi e dotazionali – le previsioni e le prescrizioni (*i.e.* il “sistema delle invarianti”) contenute nel suddetto PA del 2016.

Ciò posto, si rileva che il suddetto compendio immobiliare si sostanzia in un ambito produttivo dismesso, abbandonato, versante in situazione di progressivo degrado e di obsolescenza funzionale: attesa, dunque, l'attuale situazione di fatiscenza che caratterizza il sito, la presente proposta di aggiornamento del Piano Attuativo del 2016 persegue – in linea di continuità e coerenza con il pregresso strumento di pianificazione attuativa, nonché in conformità con le previsioni per esso declinate dal vigente PGT comunale² - i seguenti obiettivi:

- **rigenerazione urbana** di un compendio immobiliare dismesso, obsolecente e sottoutilizzato, **in applicazione degli obiettivi di cui alla LR 18/2019 ed in attuazione dei principi declinati dalla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero**;
- **significativa riduzione**, nei termini di seguito meglio indicati alla successiva Sezione II, dalla complessiva capacità edificatoria in progetto, essendo, dunque, prevista una sostanziale attenuazione del complessivo carico antropico ed urbanistico correlato agli interventi di rigenerazione urbana previsti in progetto;
- **allocazione in sito** – in luogo del Centro Commerciale Tradizionale previsto dal PA del 2016 – di **tre singole medie strutture di vendita** (aventi ciascuna una SV non superiore a mq. 2.500), tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata;
- **riduzione** – proporzionalmente alla ridotta capacità edificatoria contenuta nel progetto di rimodulazione del PA ed all'abbandono della realizzazione di Grande struttura di vendita, in favore di Medie strutture di vendita – della **dotazione di standard urbanistica rapportata al parametro del 200% della SLP in progetto**;

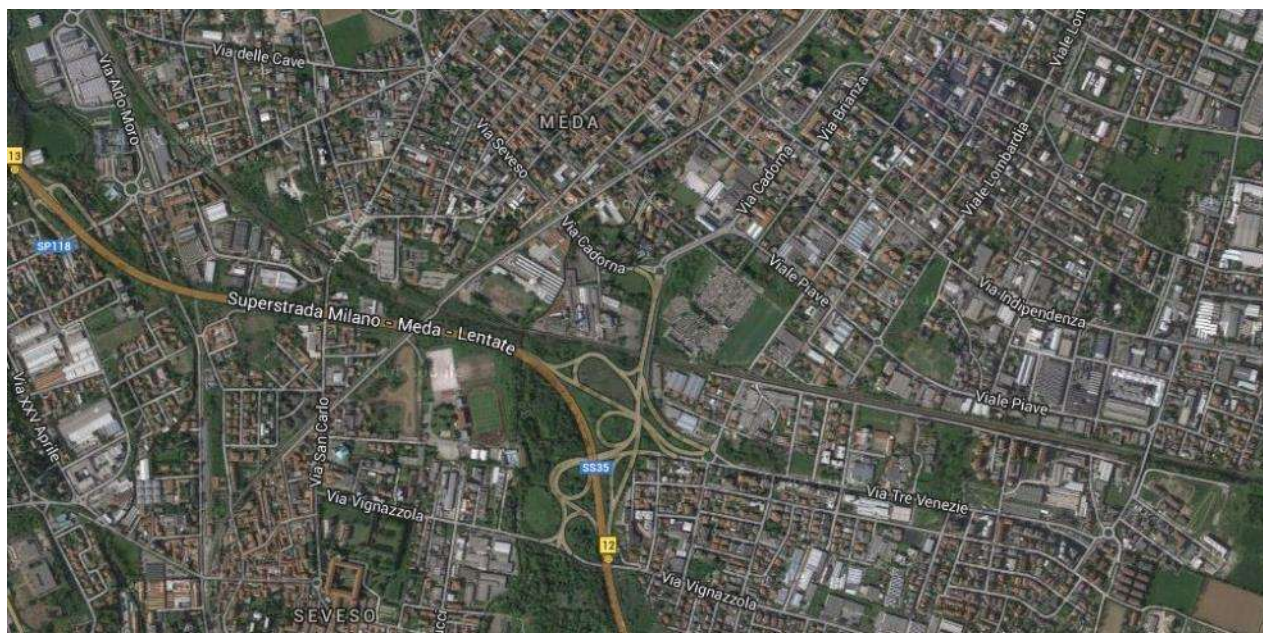
¹ L'originario Piano Attuativo (e correlato schema di Convenzione urbanistica) ha formato oggetto di definitiva approvazione in variante all'allora vigente PGT comunale del 2012 (entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL n. 52 del 27.12.2012) giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016, recante, altresì, presa d'atto, riscontro e recepimento dei pareri formalmente espressi in merito ad esso dalla Provincia di Monza e Brianza (*cfr.* atto prot. n. 24111 in data 23.12.2015), da Regione Lombardia (*cfr.* DGRL n. X/4668 del 23.12.2015, trasmessa con nota prot. n. 24214 del 28.12.2015) e da ATS.

² Il vigente PGT comunale è stato definitivamente approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 28 del 15.10.2016, n. 29 del 25.10.2016, n. 30 del 27.10.2016, n. 31 del 28.10.2016 e n. 32 del 3.11.2016. Il vigente PGT è stato pubblicato ai fini dell'efficacia, sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell'11.1.2017.

- **modifica** – proporzionalmente alla ridotta capacità edificatoria contenuta nel progetto di rimodulazione del PA – **della corresponsione diretta al Comune del solo contributo afferente al costo di costruzione, mentre gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno previsti a scomputo delle opere di urbanizzazione previste;**

Dal punto di vista localizzativo, il compendio risulta essere ubicato nel quadrante meridionale del territorio comunale, con le seguenti coerenze:

- a nord, risulta essere delimitato Via Cadorna;
- ad est, risulta delimitato dal cavalcavia di raccordo con la superstrada Milano – Meda (SS 35);
- a sud, risulta conterminare alla linea ferroviaria (FS) Milano – Chiasso;
- a ovest, risulta essere conterminare al torrente Tarò.



Tav. 1 - Inquadramento ambito oggetto di aggiornamento di PA su fotopiano

Posto quanto sopra, si dà atto che il presente aggiornamento del Piano Attuativo del 2016 è finalizzato a dare attuazione delle previsioni conferite all'Ambito di Trasformazione **"At1 - Ex Medaspan"** dal **vigente PGT comunale, con contestuale riduzione della complessiva capacità edificatoria e conferma della destinazione commerciale con previsione di allocazione in sito di medie strutture di vendita tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata.**

Nelle successive Parti della presente Relazione verranno dapprima esaminati gli strumenti di *governance* territoriale costituenti il quadro di riferimento programmatico dell'intervento in progetto (Sezione I), per poi procedere con la disamina del quadro di riferimento progettuale (Sezione II), strutturato in modo tale da rendere evidente il rapporto tra l'odierna proposta di aggiornamento e di rimodulazione ed il PA del



2016, nonché il sostanziale rispetto del sistema delle “invarianti” declinato nell’originario strumento di pianificazione attuativa.

La parte Terza, invece, sarà dedicata alla disciplina delle varianti al Piano Attuativo, nonché all’indicazione degli elaborati annessi all’aggiornamento ed alla rimodulazione dell’originario strumento di pianificazione attuativa.

PARTE PRIMA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Come evidenziato in premessa, l'area oggetto dell'odierno aggiornamento dell'originario Piano Attuativo per la rigenerazione del compendio "Ex Medaspan" è localizzata nel quadrante meridionale del territorio comunale della città di Meda, è delimitata a nord da via Cadorna, a est dal cavalcavia Mons. Antonio Motta di raccordo con la Superstrada Milano - Meda (SS 35) (sovrappasso facente parte dello stradario del comune di Meda), a sud dalla linea ferroviaria Monza – Chiasso, a ovest dal corso del torrente Tarò.

Attualmente, l'area risulta completamente demolita e priva dalla presenza del complesso industriale dismesso della ex "Medaspan", azienda operante nel settore della produzione di pannelli truciolati per l'industria del mobile, la cui attività risulta essere cessata da oltre un decennio. Il complesso industriale, infatti, risultava allo stato completamente abbandonato e versava in uno stato di avanzato degrado edilizio e strutturale.

Il progetto – in linea di continuità con l'originario PA del 2016, ed in attuazione degli obiettivi per esso fissati dal vigente strumento urbanistico comunale - prevede la già attuata completa demolizione degli edifici esistenti e la nuova edificazione di un complesso a destinazione prevalentemente commerciale (per l'allocazione di medie strutture di vendita distinte, autonome ed a funzionalità separata, ciascuna dotata di accesso dedicato dalla viabilità pubblica) e per funzioni complementari, compatibili ed accessorie (attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande,).

Il Piano Attuativo oggetto di "aggiornamento" e di "rimodulazione" cui la presente Relazione accede, interessa un'area avente estensione pari a mq. 44.840,00 (vedasi, a tal riguardo, gli elaborati grafici allegati).

Nel dettaglio, l'Ambito di intervento è catastalmente individuato ai mappali 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165 del Foglio 32 NCEU di Meda.



Tavola 2 - Estratto di Mappa catastale - Fonte: Ufficio Provinciale del Catasto di Milano



PROPRIETA'	Destinazione Urbanistica	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
Officine Mak s.r.l.	Ambito AT1	32	161	mq. 877
		32	159	mq. 823
		32	157	mq. 3.871
		32	156	mq. 4.690
		32	155	mq. 26
		32	154	mq. 4.853
		32	153	mq. 11.482
		32	160	mq. 1.387
		32	164	mq. 200
			Tot. Parziale	mq. 28.209
Bennet s.p.a.	Ambito AT1	32	165	mq. 501
	Ambito AT1	32	162	mq. 12.615
			Tot. parziale	mq. 13.116
Isotta s.r.l.	Ambito AT1	32	158	mq. 2.540
			Tot. parziale	mq. 2.540
		Totale Ambito AT1 (sup. catastale)		mq. 43.865
		Totale Ambito AT1 (sup. rilevata)		mq. 44.840





Documentazione fotografica – Stato di fatto dell'area industriale già demolita "Ex Medaspan"

2.1 LA DISCIPLINA ASSEGNATA ALL'AMBITO "EX MEDASPAN" DAL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018 (in BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.3.2019) è stato approvato l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale in applicazione di criteri di riduzione del consumo di suolo di cui alla LR 31/2014.

Il PTR si configura come strumento di indirizzo e orientamento, volto da un lato a definire in maniera integrata gli obiettivi di sviluppo territoriale, mediante indirizzi, orientamenti e prescrizioni aventi efficacia diretta sugli altri strumenti di pianificazione, dall'altro a sistematizzare le politiche settoriali in un'ottica di riequilibrio dello sviluppo territoriale. Il PTR, inoltre, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico e riunisce in un unico quadro normativo il sistema organico degli strumenti di tutela paesistica, coordinando i diversi documenti che concorrono all'attuazione della politica regionale di gestione del paesaggio.

L'ambito oggetto dell'intervento ricade nel territorio della polarità storica della Brianza (Tav. 1 – Polarità e poli di sviluppo regionale) all'interno del sistema territoriale metropolitano pedemontano (Tav. 4 – Sistemi territoriali del PTR). L'area è situata in prossimità di un parco naturale di rilevanza regionale, il Bosco delle Querce (Tav. 2 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale), facente parte del sistema regionale delle aree protette.

L'ambito di piano è inoltre lambito dalla Superstrada Milano – Meda SS35, asse viabilistico di fondamentale rilevanza regionale, per la quale è previsto il potenziamento e la riqualificazione con la realizzazione della nuova Autostrada Pedemontana. È inoltre previsto, sempre in tema di potenziamento del sistema infrastrutturale sovralocale, un intervento strategico di quadruplicamento della linea ferroviaria Chiasso-Monza.

Posto quanto sopra, si rileva che l'ambito di trasformazione “Ex Medaspan”, nell'ambito della Tavola 04.C1 del PTR (denominata “*Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile*” annessa alla suddetta deliberazione del Consiglio Regionale n. 411/2018), risulta espressamente identificato in termini di “**Superficie urbanizzata**”. Per altro e concorrente verso, nella Tavola 04.C2 (“*Caratterizzazione degli ambiti di trasformazione*”), il compendio immobiliare in analisi risulta classificato in termini di “**Ambito di trasformazione su superficie urbanizzata**”.

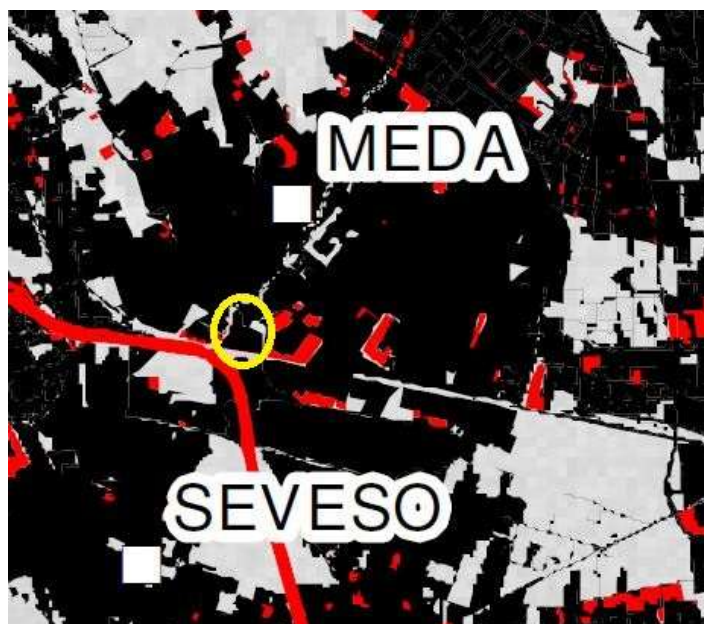


Tavola 3 – Tavola 04.C1 di PTR – “*Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile*”





Legenda	
 Confine Regione Lombardia	
	Superficie urbanizzata Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)
	Superficie urbanizzabile (rif. art. 2 l.r.31/14) Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT (rif. art. 2 l.r. 31/2014)
	Parti delle previsioni dei PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile Non rientrano nel calcolo della superficie urbanizzabile le aree verdi con una superficie > 5.000 m2 individuate nel Piano dei servizi e le porzioni degli ambiti di trasformazione dei PGT che ricadono negli ambiti agricoli strategici dei PTCP

Tavola 4 – Legenda Tavola 04.C1 di PTR

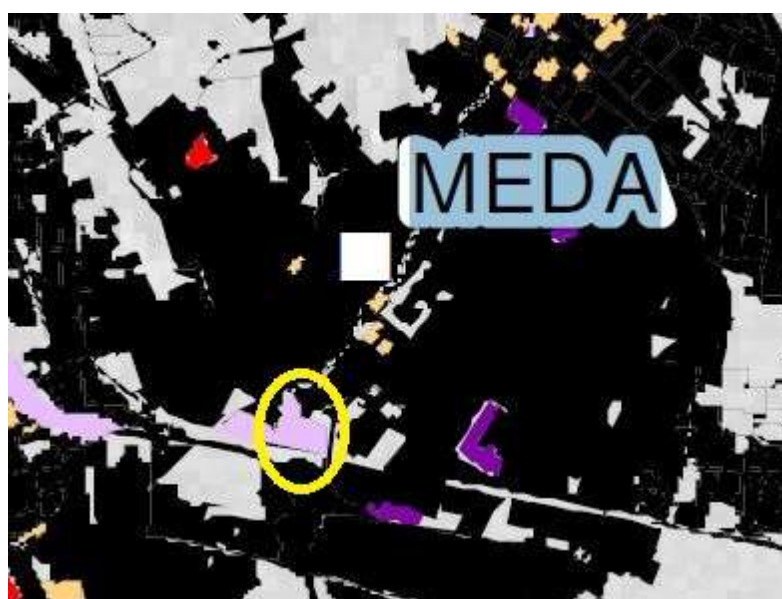


Tavola 5 – Tavola 04.C2 di PTR - "Caratterizzazione degli ambiti di trasformazione"

Legenda

Confine Regione Lombardia

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali del Documento di Piano del PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)

Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata



Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata

Ambiti di trasformazione destinati prevalentemente ad altre funzioni urbane del Documento di Piano del PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)

Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata



Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata



Superficie urbanizzata

Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)*Tavola 6 – Legenda Tavola 04.C2 di PTR*

Alla luce delle previsioni contenute nell'aggiornamento del PTR, così come approvato nei termini di cui sopra, si attesta, dunque, che la proposta di aggiornamento dell'originario Piano Attuativo del 2016 per la rigenerazione dell'Ambito "Ex Medaspan" si pone in assoluta coerenza con le previsioni di rango sovraordinato contenuto nello strumento di programmazione territoriale regionale.

2.2 LA DISCIPLINA CONFERITA ALL'AMBITO "EX MEDASPAN" DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP) DELLA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16/2013 del 10.7.2013 il 10 luglio 2013, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 43 del 23.10.2013).

Come previsto dall'art. 15 della LR 12/2005, il PTCP si configura quale atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico - ambientale. Il PTCP definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, connessi ad interessi di livello provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale ed ha effetti prescrittivi e prevalenti relativamente alle fattispecie puntualmente indicate all'art. 18, comma 2 della suddetta LR 12/2005.

Nel contesto del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, l'area "Ex Medaspan" trova disciplina nelle seguenti disposizioni delle correlate "Norme di Piano": art. 33 "Ambiti di azione paesaggistica", in correlazione alla classificazione impressa al compendio (*cfr.* Tav. 06.c) come ambito di rigenerazione; art. 34 "Ambiti di interesse provinciale" e art. 47 "Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate".

Gli Ambiti di azione paesaggistica, individuati dalla Tavola 6c, sono definiti dal PTCP come ambiti sui quali avviare politiche attive di riqualificazione del paesaggio e comprendono:

- gli ambiti di riqualificazione paesaggistica, nella Brianza centro-occidentale;

- la maglia di primo appoggio paesaggistico, a sua volta distinta in ambiti di potenziamento della naturalità dei corridoi fluviali e vallivi e ambiti di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato, nella Brianza orientale.

La Provincia promuove, all'interno di tali ambiti, i programmi di azione paesaggistica (art. 37 NdP), predisposti dalla Provincia medesima d'intesa con i Comuni interessati; detti programmi devono contenere norme e procedure per:

- recuperare e risanare le aree dismesse o degradate e gli edifici o monumenti in deperimento o da riqualificare;
- conservare i caratteri costitutivi del paesaggio agrario e naturale ancora riconoscibili;
- ampliare le superfici destinate a parchi pubblici e valorizzare l'accessibilità pedonale della trama dei percorsi rurali;
- provvedere all'ordinata distribuzione dei valori edificabili o di altri interventi trasformativi associata ad adeguate misure di compensazione territoriale.

Attualmente, non risultano ancora essere stati attivati programmi di azione paesaggistica relativi all'ambito territoriale di riferimento.

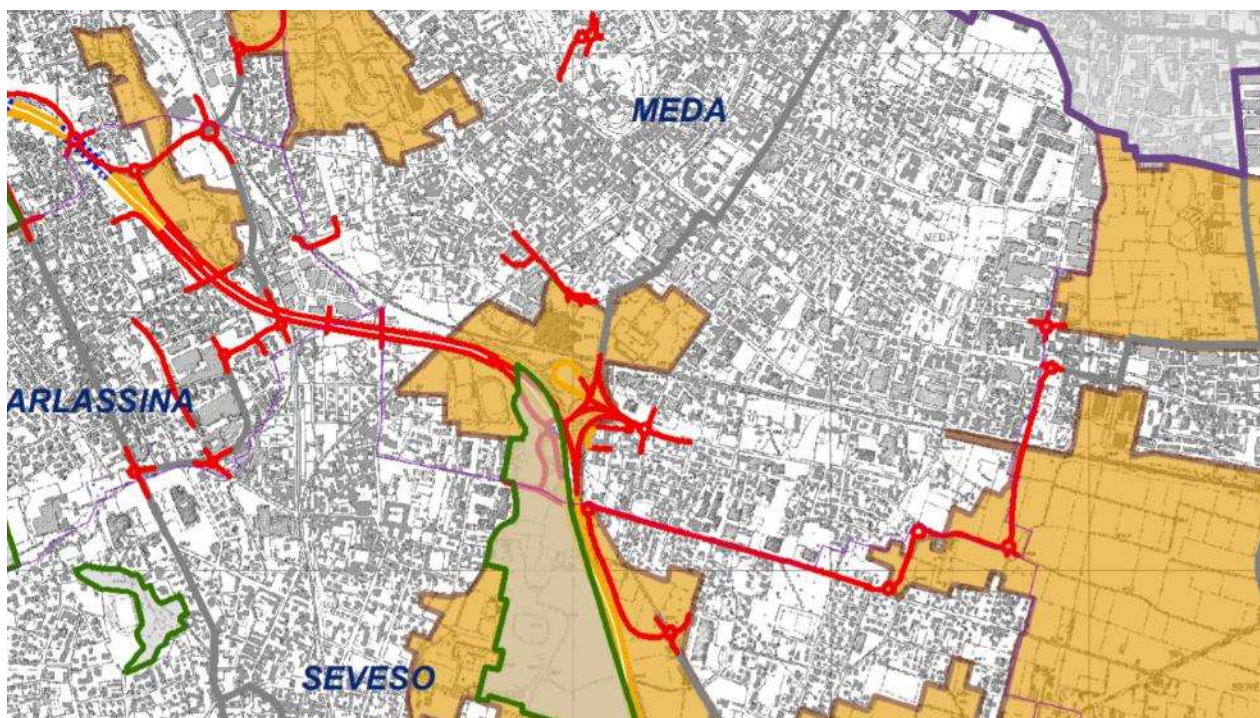


Tavola 7 - Stralcio della Tavola 6c del PTCP – Ambiti di azione paesaggistica

Va specificato che, ai sensi dell'art. 46 delle NdP di PTCP, **la riqualificazione dell'area ex Medaspan non costituisce intervento con consumo di suolo**. La norma definisce infatti gli interventi a consumo di suolo come "interventi che comportano la trasformazione del suolo da "non-urbanizzato" a "urbanizzato" e specificamente il passaggio di aree dalle classi DUSAF da 2 a 5 alla classe 1 ovvero, all'interno della classe 1, il passaggio dalle categorie d'uso 1411 (parchi e giardini) e 1412 (aree verdi incolte) ad altre definizioni della classe 1 (Allegato A alle Norme del piano)".

La Tavola 16 del PTCP individua le aree urbane dismesse e le aree urbane sottoutilizzate, per le quali l'art. 47 delle Norme di Piano introduce la seguente classificazione:

- **Aree Urbanizzate Dismesse (AUD)**, costituite da quelle parti del territorio, di norma rappresentate da parti edificate e da aree pertinenziali nelle quali sono venute meno le utilizzazioni in funzione delle quali le stesse sono state edificate e attrezzate e che risultano totalmente prive di funzioni attive alla data di redazione del piano; ed inoltre le cui strutture edilizie siano tali, o in condizioni tali, da richiedere significativi interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione al fine di poterne prevedere la riutilizzazione.
- **Aree Urbanizzate Sottoutilizzate (AUS)**, quelle di cui al punto precedente quando vi siano presenti attività che abbiano una consistenza e una valenza economica e occupazionale nettamente inferiori a quelle precedentemente insediate, ovvero che risultino temporanee o precarie, o ancora che siano scarsamente compatibili con le tipologie edilizie o con le aree pertinenziali presenti nell'area stessa.
- **Aree Infrastrutturali Dismesse (AID)**: le cave non più attive e le discariche cessate e non bonificate; le aree stradali e ferroviarie dismesse; tutte le aree inedificate, a eccezione di quelle agricole o boschive, di cui sia cessata l'utilizzazione.

La classificazione delle aree precedentemente descritta è finalizzata alla definizione degli obiettivi di riuso o di trasformazione e dei modi ritenuti più idonei al relativo conseguimento, in funzione dell'entità delle aree stesse, della loro collocazione e del loro stato di conservazione.

Ai sensi di tale classificazione, l'area ex Medaspan è identificabile come area AUD, essendo dismessa da anni ogni attività produttiva insediata.

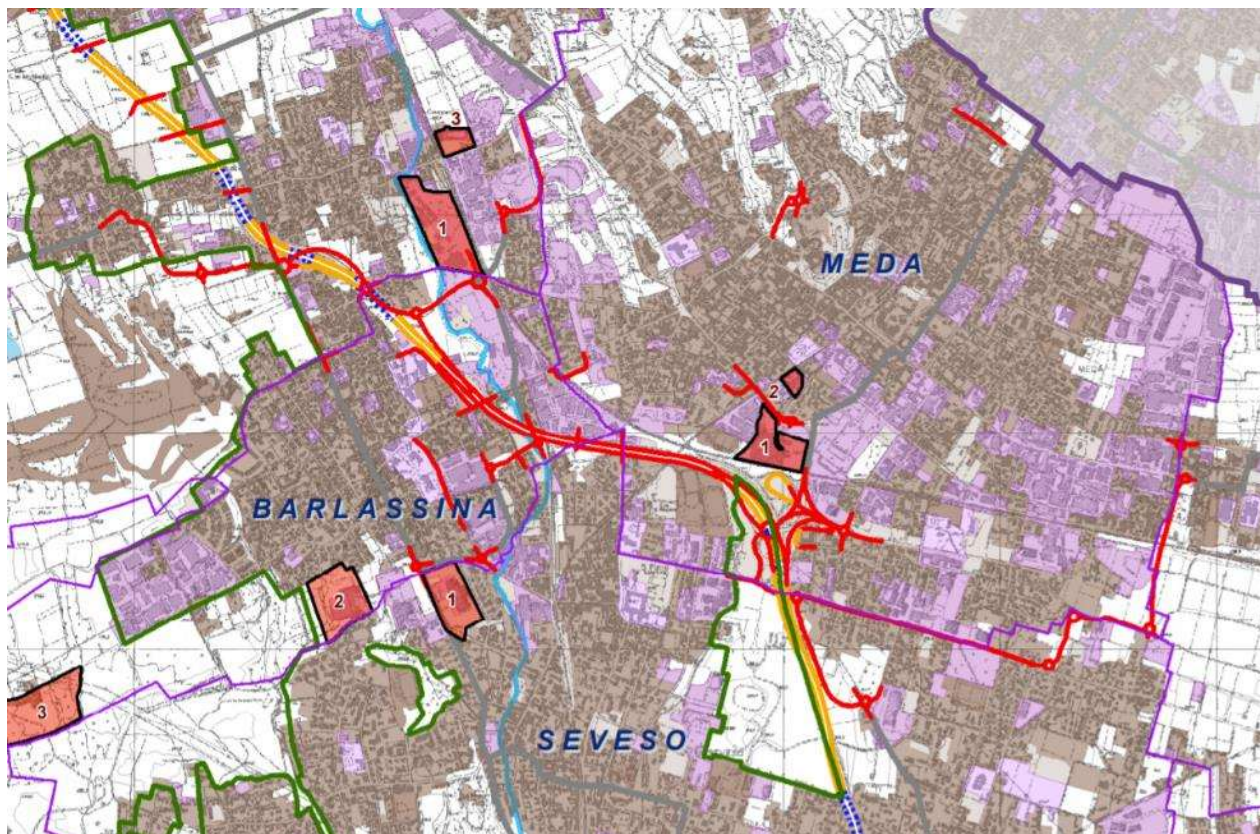


Tavola 8 - Stralcio della tavola 16 del PTCP – Aree urbane dismesse ed aree urbane sottoutilizzate

Le Norme di PTCP specificano infine che le aree produttive dismesse o sottoutilizzate inserite in contesti rispondenti ai requisiti di cui all'art. 43 (cioè caratterizzati dalla presenza di viabilità ad elevata compatibilità di traffico operativo) sono di norma confermate nella loro destinazione originaria. In tal caso, e al fine di agevolare il recupero e la riqualificazione delle aree con destinazione produttiva, il PGT potrà attribuire una quota di edificabilità con destinazione terziaria o residenziale da trasferire in altre aree aventi tali destinazioni, aggiuntiva rispetto all'edificabilità delle stesse.

Nel caso di specie, il vigente PGT comunale, in linea di continuità con il Piano Attuativo approvato nel 2016, ha confermato per il compendio "Ex Medaspan" l'idoneità all'allocatione di funzioni terziarie, commerciali (per medie e grandi strutture di vendita), ricettive e attività complementari, compatibili ed accessorie (i.e. somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività paracommerciali, artigianato di servizio, direzionali, ludico-ricreative).

Nel contesto di cui sopra, il presente aggiornamento di PA – nel rimodulare (in significativa riduzione) la complessiva capacità edificatoria in progetto – si pone in assoluta conformità con l'assetto di cui sopra.

2.3 LA DISCIPLINA DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Il Piano di Governo del Territorio della Città di Meda è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 3.11.2016 e pubblicato sul BURL (serie Avvisi e Concorsi) n. 2 del 11.01.2017.

L'area oggetto dell'odierno aggiornamento dell'originario Piano Attuativo del 2016 è individuata all'interno del Documento di Piano quale Ambito di Trasformazione "AT1 Ex – Medaspan", ed è disciplinato da specifica Scheda d'Ambito nel contesto delle "Norme per l'Attuazione" (DP.04)

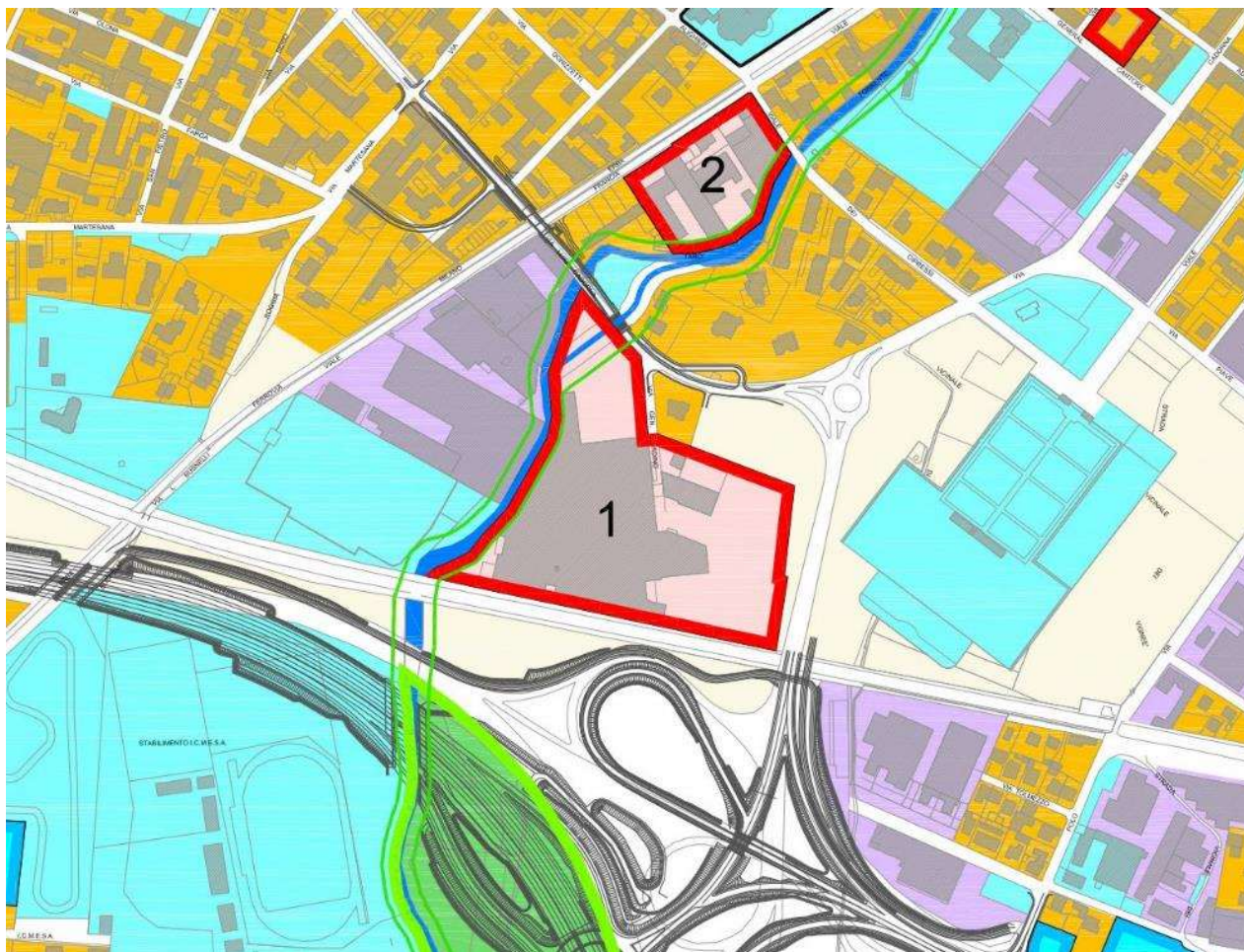


Tavola 9 - Stralcio del Documento di Piano del vigente PGT comunale - Tav. DP01 Carta delle previsioni di piano

Si riporta, qui di seguito, la Scheda del Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione "AT1 – Ex Medaspan".

Si segnala, sin da subito, che – per quel che concerne le capacità edificatorie e funzionali di possibile allocazione in sito – la Scheda d'Ambito dispone espressamente che: *"Le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria e le prescrizioni da osservare per l'attuazione degli interventi sono quelle disposte nel Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 25.1.2016, integrate con le prescrizioni contenute nella DGR X/4668 del 23.12.2015. La trasformazione dell'area avverrà alle condizioni fissate nella bozza di convenzione approvata unitamente a detto piano attuativo"*.

Ambito 1 - ex Medaspan

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 44.840

L'ambito corrisponde esattamente al comparto di piano attuativo approvato con delibera del C.C n. 2 del 25 gennaio 2016 e pubblicato sul BURL n. 13 del 30 marzo 2016

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è situato al margine del nucleo centrale di Meda ma è da questo completamente separato. La condizione di isolamento rispetto ai quartieri residenziali è accentuata dalla presenza a est del grande vuoto dell'area cimiteriale e a sud, oltre i tracciati paralleli della ferrovia e della SS35 (futura Pedemontana), dal Parco delle Querce.

L'ambito corrisponde al comparto ex industriale della MEDASPAN ed è occupato dai fabbricati dismessi dell'azienda che occupano circa il 50% della superficie perimetrata e dai relativi piazzali pavimentati con i quali la superficie impermeabilizzata arriva a coprire il 90% della superficie del comparto stesso.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- 2.2 Promuovere l'insediamento di attività di grande attrattività che possono fruire dell'elevata accessibilità dell'area e della collocazione appartata rispetto alle residenze.
- 2.3 Avviare la riqualificazione delle sponde del Tarò coerentemente con l'obiettivo della rinaturalizzazione dell'intera asta, ricercando anche connessioni con le aree verdi a sud della ferrovia e col Parco delle Querce.
- 2.4 Migliorare le condizioni di accessibilità e circolazione dentro e attorno all'area.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Dovrà essere riservato lo spazio necessario agli interventi di riqualificazione delle sponde del Tarò in misura sufficiente a consentire la realizzazione di una fascia boschiva.

Ambito 1 - ex Medaspan

Si dovranno prevedere interventi sulla viabilità per garantire che l'afflusso dei veicoli alle nuove funzioni insediate non compromettano la funzionalità della rete urbana. Dovrà inoltre essere previsto l'allacciamento della nuova viabilità del comparto alla via Busnelli.

Si dovranno prevedere interventi di estensione e della rete ciclabile in connessione col tratto di pista esistente su via Cadorna.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Estratto catastale



(1:4.000)

2. Destinazioni d'uso, capacità edificatoria, prescrizioni per l'attuazione

Le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria e le prescrizioni da osservare per l'attuazione degli interventi sono quelle disposte nel Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con Delib. n° 2 del 25/01/2016, integrate con le prescrizioni contenute nella DGR X/4668 del 23/12/2015.

La trasformazione dell'area avverrà alle condizioni fissate nella bozza di convenzione approvata unitamente a detto piano attuativo.

Tavola 10 - Stralcio della scheda d'ambito di trasformazione AT1 – PGT vigente

Premesso quanto sopra, si dà atto che la presente proposta di ottimizzazione e di aggiornamento dell'impostazione planivolumetrica dedotta nel Piano Attuativo approvato nel 2016 si pone in continuità con i relativi contenuti sostanziali, operando, peraltro, una significativa riduzione della correlata capacità edificatoria, concorrendo in tal modo alla complessiva riduzione del carico urbanistico ed antropico.

In via ulteriore, l'odierna proposta di interventi risulta conforme alle previsioni del vigente PGT comunale ed assicura l'osservanza delle prescrizioni contenute sia nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016 (di approvazione dell'originario PA e dell'annesso schema di Convenzione), sia nella DGRL n. X/4668 del 23.12.2015, nonché – per quanto applicabili - nel Decreto regionale n. 16688 del 20.11.2019 di esclusione dalla procedura di VIA.

Per quanto concerne, nello specifico, le prescrizioni contenute nella DGRL n. X/4668 del 23.12.2015 riferite, in particolare, all'obbligo di sottoscrizione di specifico Accordo di Programma per la definizione degli interventi infrastrutturali correlati alla trasformazione insediativa dell'area "Ex Medaspan", con particolare riferimento alla previsione secondo la quale *"in qualsiasi caso la previsione delle opere sostitutive di chiusura dell'attuale passaggio a livello costituisce presupposto vincolante la possibilità di apertura della grande struttura di vendita, in quanto interventi preordinati al miglioramento di standard di funzionalità e sicurezza ferroviaria/stradale già oggi compromessi che verrebbero ulteriormente penalizzati dall'incremento di carico veicolare atteso a regime sull'itinerario Via Seveso/Via Cadorna"*, si precisa quanto segue.

In attuazione di quanto previsto con la sopra citata DGRL n. X/4668 del 23.12.2015, si dà atto che, con successiva DGRL n. X/5871 del 28.11.2016, è stata disposta l'adesione di Regione Lombardia alla *"proposta di Accordo di Programma"* (non comportante variante urbanistica) *"finalizzata alla riqualificazione dell'area dismessa denominata Ex Medaspan – Piano AT1"*: a tal riguardo, si segnala che, allo stato, la Segreteria tecnica dell'Accordo di Programma (nonostante il lungo lasso temporale intercorso dalla sua istituzione) non ha ancora concluso i propri lavori, nonostante nella delibera di adesione regionale fosse stata individuata – quale termine per la definizione dell'Accordo – la data del 31.12.2016 (abbondantemente decorsa).

Va da sé che tempistiche così lunghe nella definizione di procedimenti concertativi tra Enti territoriali hanno, di fatto, precluso la possibilità di attivare proprio quei processi virtuosi di rigenerazione urbana e di riqualificazione territoriale in ragione del cui perseguimento sono stati previsti.

Ad ogni buon conto, ed alla luce delle disposizioni legislative e degli atti *medio tempore* sopravvenuti, la necessità di definire la riqualificazione dell'area dismessa "Ex Medaspan" nel contesto di specifico Accordo di Programma è sostanzialmente venuta meno atteso che:

- l'odierna proposta di aggiornamento del PA **non reca** (contrariamente a quanto previsto nel PA del 2016) **la previsione di allocazione in sito di una grande struttura di vendita**, per la cui attivazione era stata per l'appunto individuata – quale presupposto vincolante (cfr. DGRL n. 4668/2015) – la necessità di realizzazione di *"opere sostitutive di chiusura dell'attuale passaggio a livello (...)"*, da declinarsi in specifico Accordo di Programma;
- l'odierna proposta di aggiornamento di PA prevede di operare una **consistente riduzione della capacità edificatoria prevista in progetto** (da mq. 25.455 di SLP del PA 2016 agli odierni mq. 10.801 di SLP, con la sostanziale riduzione, dunque, di ben mq. 14.654 di SLP), con ciò concorrendo ad attenuare significativamente le condizioni di "pressione" sul passaggio a livello tra Via Cadorna e Via Seveso; ancorché il Decreto regionale di compatibilità ambientale (cfr. Decreto n. 16668 del 20.11.2019), reso con riferimento al progetto originario (cioè quello del 2016, recante la previsione di allocazione in sito di grande struttura di vendita e di una SLP complessiva di mq. 25.455) preveda che *"la sostenibilità dell'insediamento proposto ai fini dell'impatto sulla componente trasportistica possa essere assicurata nella condizione di esercizio corrispondente allo 'Scenario 2', che, come detto, implica la preventiva messa in funzione del sottopasso ferroviario (eventualmente nella configurazione non ancora comprensiva della tratta 'B2' dell'autostrada Pedemontana, e secondo quanto potrà essere ulteriormente dettagliato in sede di Accordo di Programma)"*, deve, per l'appunto, rilevarsi come il nuovo assetto dimensionale e distributivo contenuto nell'odierno

aggiornamento del PA comporta una significativa riduzione dei flussi di traffico, rendendo, dunque, pienamente compatibile e sostenibile l'attivazione degli interventi in progetto anche in assenza della realizzazione del previsto sottopasso;

- ad ogni buon conto, la realizzazione del suddetto sottopasso è opera la cui realizzazione e finanziamento sono di esclusiva competenza degli Enti pubblici. In tal senso, infatti, si dà atto che Regione Lombardia, con DGRL n. XI/3531 del 5.8.2020 (recante: *"Programma degli interventi per la ripresa economica – Variazioni al Bilancio di previsione 2020 – 2022"*) ha assegnato specifico finanziamento riferito proprio alla realizzazione, in correlazione al PA "Ex Madaspan", del suddetto sottopasso (cfr. Allegato 1, pag. 11), ad integrazione del *"cofinanziamento con altre risorse disponibili"*, ragion per cui l'opera deve intendersi dotata della necessaria ed integrale copertura finanziaria, non essendo, dunque, più necessario ricorrere all'Accordo di Programma per ricercare *"nuove modalità di partnership pubblico – privato per la realizzazione delle infrastrutture"* (cfr. DGRL n. X/5871 del 28.11.2016 di adesione di Regione Lombardia all'Accordo di Programma);
- l'assoggettamento – nel mutato contesto di cui sopra – al modulo dell'Accordo di Programma per l'approvazione (in conformità al vigente PGT) dell'intervento di rigenerazione urbana dell'area "Ex Medaspan" si pone in distonia con i principi di *"semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza"* declinati dalla LR 18/2019 proprio al fine di incentivare la promozione di interventi finalizzati – come quello in esame – alla complessiva riqualificazione di un sito degradato e dismesso, versante in condizioni di obsolescenza funzionale.

Precisato quanto sopra, si dà atto che l'ambito oggetto dell'odierna proposta di aggiornamento dell'originario Piano Attuativo è interessato dai seguenti vincoli:

1. fascia di rispetto ferroviaria (ex D.Lgs. 285/1992) che interessa una porzione di m. 30 di larghezza a partire dal binario ferroviario, che include tutta la porzione sud dell'area di intervento;
2. area di rispetto cimiteriale, così come individuata dal Documento di Piano del PGT comunale; la zona di rispetto interessa, però, una modesta porzione dell'area di intervento ad est, verso il cavalcavia di raccordo alla SP ex SS 35 "Milano – Meda";
3. fascia di rispetto dei corsi d'acqua, estesa lungo il corso del torrente Tarò ai sensi del RD n. 523/1904, che interessa il margine ovest dell'ambito di intervento.

Sono, inoltre, presenti i seguenti vincoli infrastrutturali:

1. Pedemontana: il progetto per la tratta "B2" di Pedemontana Lombarda prevede la realizzazione del tracciato autostradale in corrispondenza del tracciato della Superstrada, a margine della linea ferroviaria esistente posta a sud dell'area del presente studio. Il progetto definitivo di Pedemontana prevede l'adeguamento dell'attuale svincolo di Meda;
2. Quadruplicamento Ferroviario: l'intervento relativo al quadruplicamento ferroviario della tratta Chiasso-Monza prevede il quadruplicamento del tratto di linea Desio-Seregno (da Desio in galleria), la realizzazione dell'interconnessione con la Gronda Est (il nuovo tratto di linea Seregno-Bergamo) e il quadruplicamento da Seregno al Bivio Rosales (circa 25 km), metà in galleria a doppia canna.

Per quel che concerne, invece, le previsioni inerenti i servizi, si riporta – qui di seguito – stralcio del vigente Piano dei Servizi del PGT comunale.

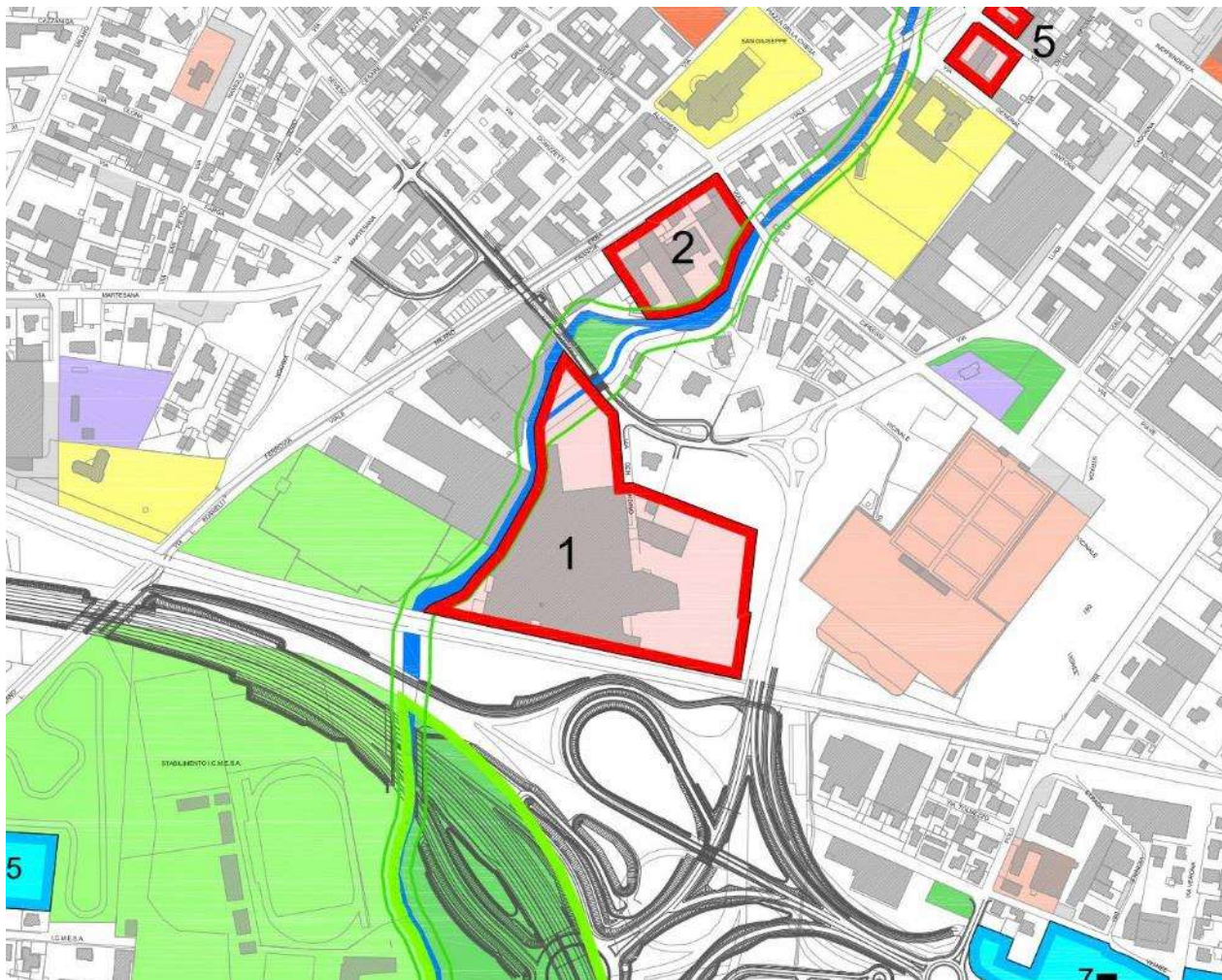


Tavola 11 - Stralcio del Piano dei Servizi - Tav. SP02 Carta del piano dei servizi

Si dà atto che il Piano dei Servizi non presenta contenuti normativi specifici in relazione all'ambito di progetto.

Gli obiettivi e le prescrizioni progettuali sono, infatti, contenute nella specifica Scheda d'Ambito del Documento di Piano che, a sua volta, rinvia al Piano Attuativo del 2016. Pertanto, il dimensionamento di servizi e delle dotazioni territoriali è stato sviluppato nel rispetto dei parametri dotazionali declinati nel l'originario PA del 2016, in ottemperanza a quanto specificato nella correlata Scheda d'Ambito.

A tal riguardo, si dà atto che, in coerenza con le previsioni contenute all'interno del vigente P.G.T.6, la proposta di aggiornamento e di rimodulazione cui la presente Relazione accede assicura il reperimento di dotazioni urbanizzative (*i.e.* standard urbanistici) rapportati al parametro del 200% della SLP in progetto.

Componente geologica del PGT vigente

La “Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano” classifica la gran parte dell’area oggetto di intervento in Classe IA - Aree di pianura inferiore della piana alluvionale del Torrente Tarò, senza particolari problemi di fattibilità geologica. Una limitata porzione nel settore nord dell’ambito di progetto, lungo le sponde del Tarò, è inserita in Classe IIC - Zone di attenzione idraulica ricadenti entro aree di pianura inferiore della piana alluvionale del Torrente Tarò e entro aree di pianura con depositi fluvioglaciali terrazzati debolmente o moderatamente elevati rispetto alla piana alluvionale attuale, per la quale restano confermate le prescrizioni tecniche dettate per le per le Classi di Fattibilità I A e II A.

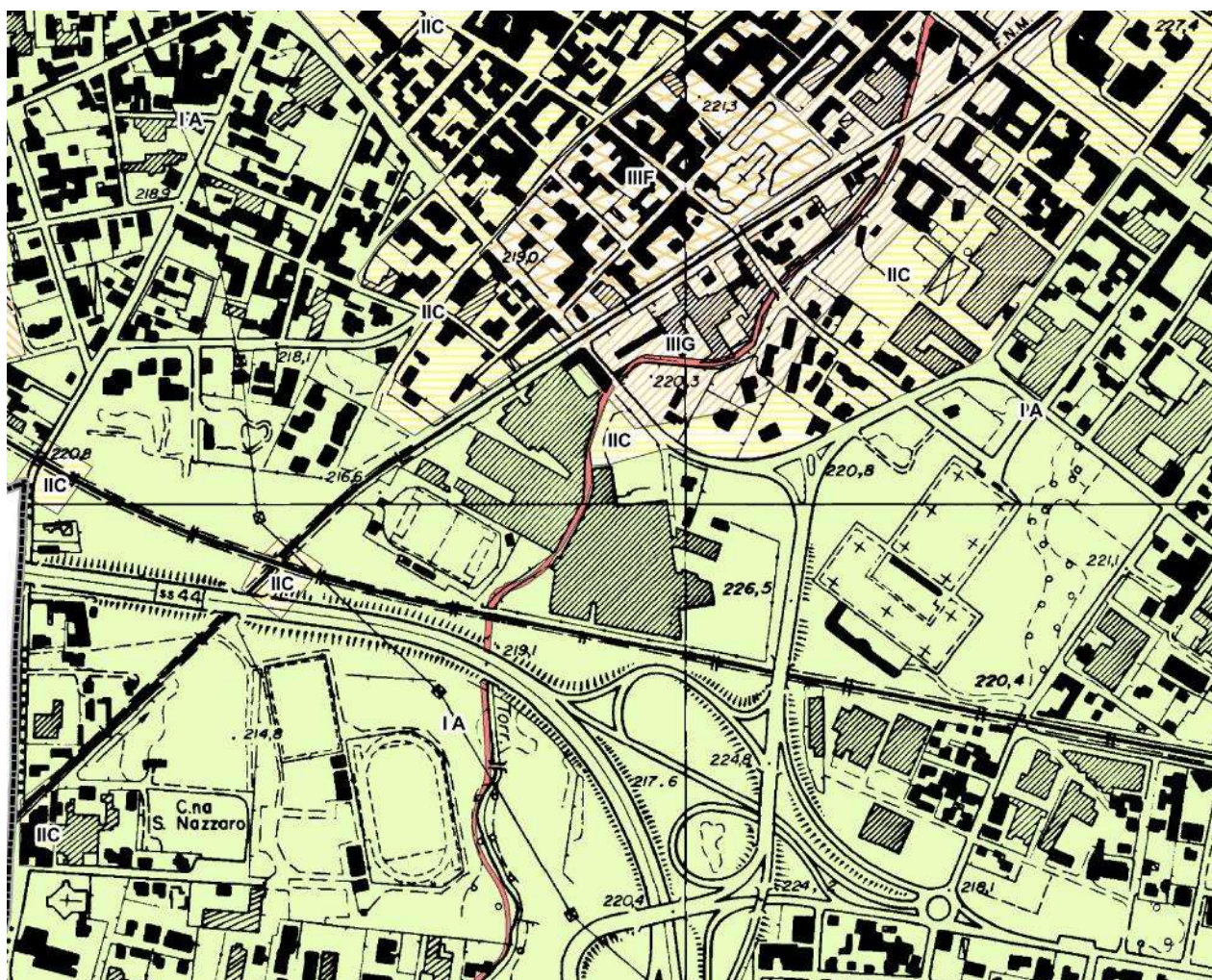


Tavola 12 - Stralcio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT - Allegato 10 di PGT – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

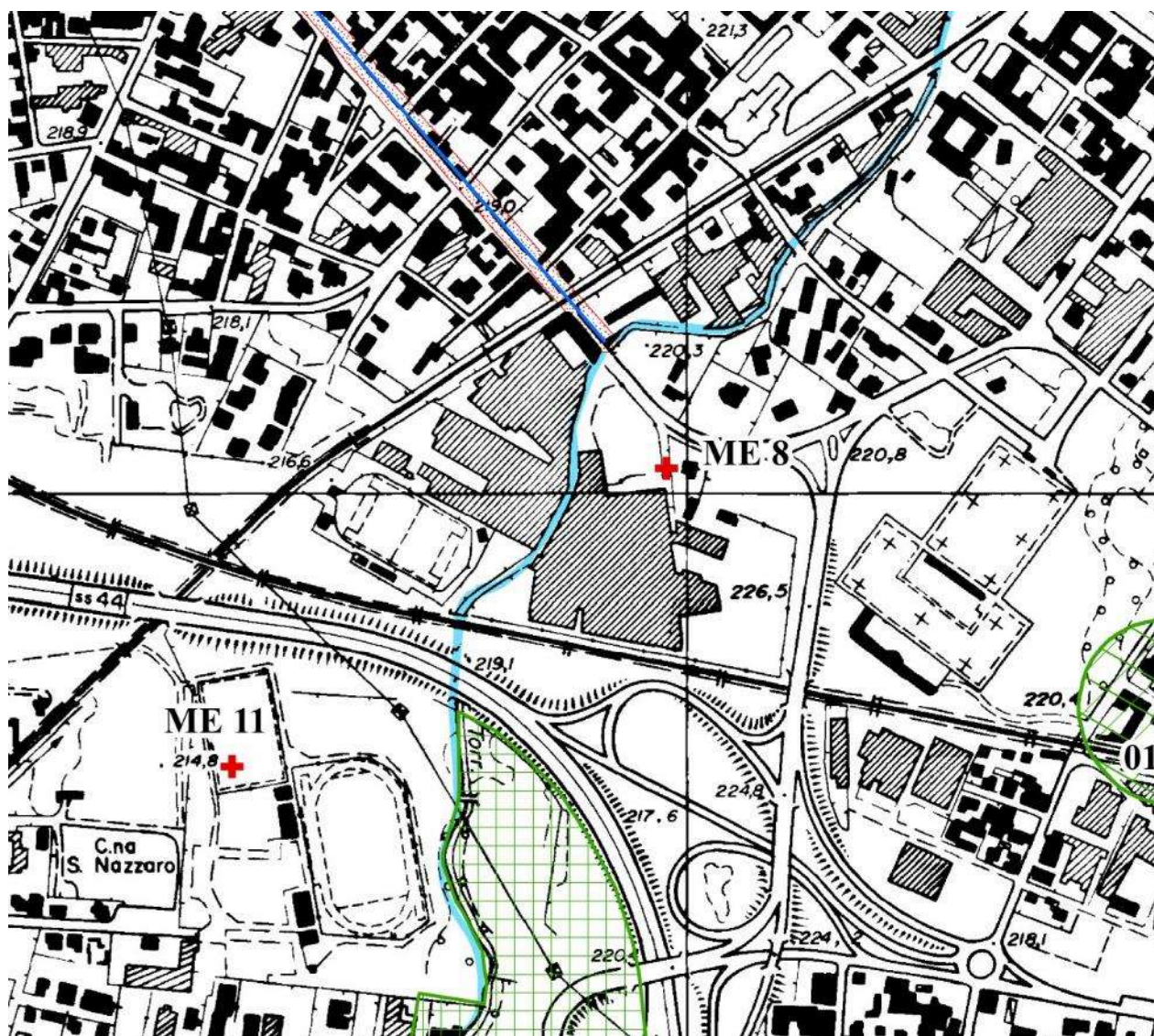


Tavola 13 - Stralcio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT - Allegato 8 – Carta dei vincoli e delle cautele

2.4 VINCOLI INFRASTRUTTURALI INSISTENTI SUL COMPARTO (estratto dalla documentazione di PA e SPA relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ad opera di Urban Studio)

Come evidenziato al precedente paragrafo 2.3), l'ambito di intervento è in parte soggetto a vincolo infrastrutturale correlato al tracciato dell'Autostrada Pedemontana Lombarda.

Trattasi di un sistema viabilistico con uno sviluppo complessivo di circa 157 km, di cui 67 km di autostrada, 20 km di tangenziali e 70 km di viabilità locale. Si tratta di un complesso intervento sia a livello ingegneristico che ambientale, a causa del notevole sviluppo del tracciato, dell'importanza delle infrastrutture collegate e della tipologia di territorio attraversato.

L'ambito di intervento sorge in prossimità del tracciato della Pedemontana (ora SS35), in corrispondenza della tratta B2, compresa tra l'interconnessione con la tratta B1 a Lentate sul Seveso e lo svincolo di Cesano Maderno: un'area caratterizzata da diverse criticità, dovute alla presenza di un edificato molto fitto a ridosso del sedime stradale e di tre attraversamenti ferroviari. Inoltre il tracciato, nei comuni di Meda, Seveso e Cesano Maderno, attraversa una vasta area sottoposta a vincolo ambientale. Due le interferenze con il reticolo idrico: la prima con il torrente Seveso, la seconda con il torrente Tarò.

La tratta B2 comprende quattro opere di viabilità locale, definite in questo caso “strade di arroccamento”: la tangenziale di Meda nei comuni di Meda, Seveso e Seregno; il collegamento di via Trento nei comuni di Cesano Maderno e Desio con lo svincolo della Barrucana in comune di Cesano Maderno; il collegamento di via Don Sturzo in comune di Seveso con via De Medici in comune di Cesano Maderno; la tangenziale di Birago in comune di Lentate sul Seveso.

Il progetto della Pedemontana prevede, quale opera connessa all'arteria principale, la riforma di via Seveso ai fini del superamento del Tarò e della linea FNM Milano – Erba – Asso.

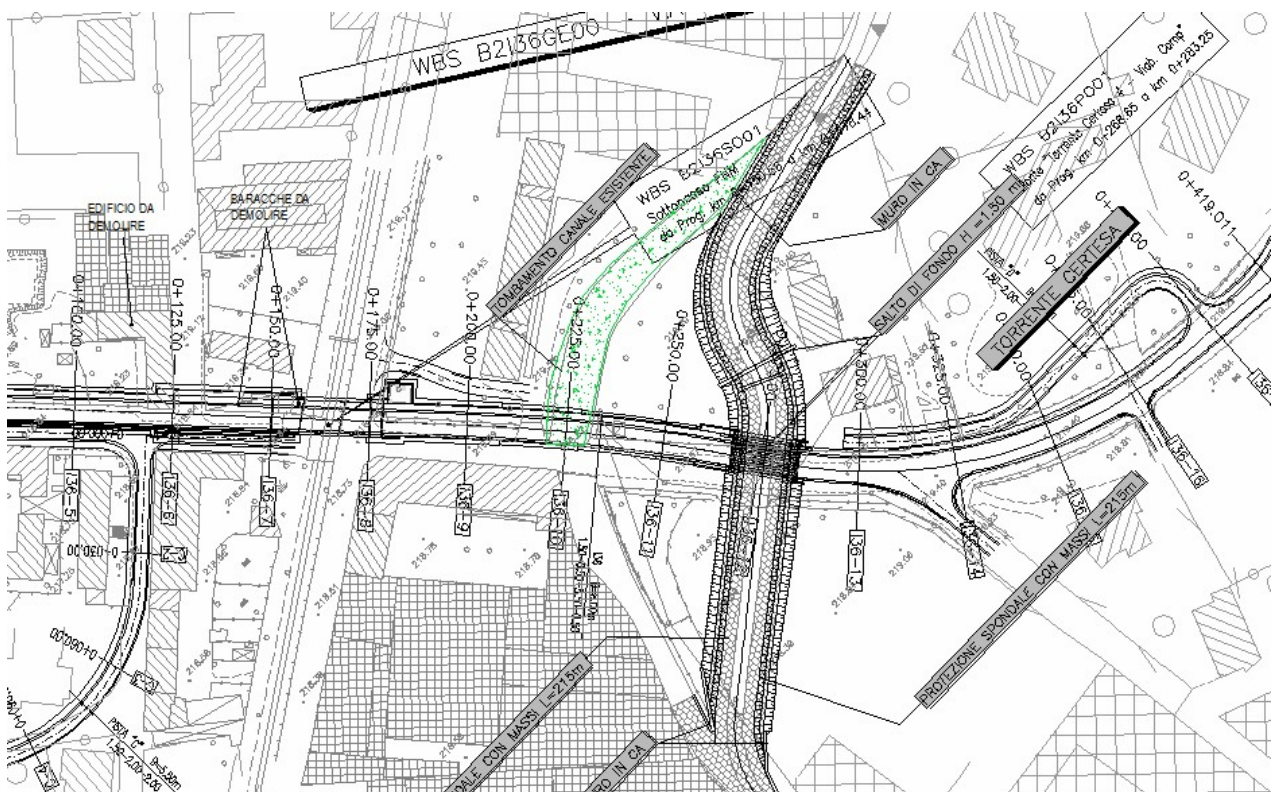


Tavola 14 - Stralcio del progetto esecutivo di riqualificazione di via Seveso – via Cadorna e deviazione del torrente Tarò



Tavola 15 - Stralcio Progetto Autostrada Pedemontana: svincolo autostradale di Meda - Seveso

L'Autostrada Pedemontana

Il progetto per la tratta B2 di Pedemontana Lombarda prevede la realizzazione del tracciato autostradale in corrispondenza del tracciato della Superstrada a sud della linea ferroviaria esistente posta a meridione dell'area del presente studio.

Il progetto definitivo di Pedemontana prevede l'adeguamento dell'attuale svincolo di Meda, con la realizzazione di una nuova rotatoria deputata allo smistamento dei flussi veicolari in ingresso/uscita dall'autostrada prevista e gravitanti sugli abitati di Meda e Seveso.

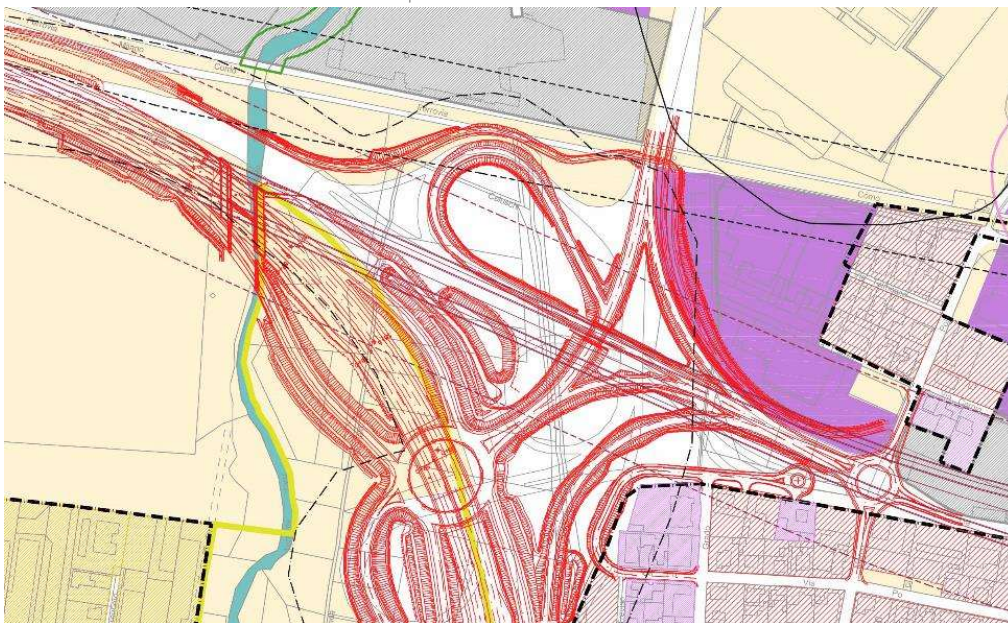


Tavola 16 – Stralcio Tratta B2 Pedemontana – Progetto definitivo svincolo di Meda

L'area di progetto risulta esterna alla fascia di rispetto di 60 metri prevista dall'art. 26 del D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del codice della strada) per le infrastrutture autostradali, all'interno della cui categoria la Pedemontana andrà a ricadere.

Sulla base del progetto definitivo è anche stato predisposto il relativo piano particellare degli espropri.

L'area oggetto di studio risulta interessata in parte da esproprio per la deviazione del torrente Tarò, facente parte della prevista realizzazione del sottopasso alla linea ferroviaria FNM in via Cadorna: le previsioni del PA, le sistemazioni delle aree pertinenziale e in particolare i tracciati stradali previsti dal progetto preliminare non vanno ad interferire con le aree soggette alla previsione di esproprio, aree che vengono in pieno confermate.

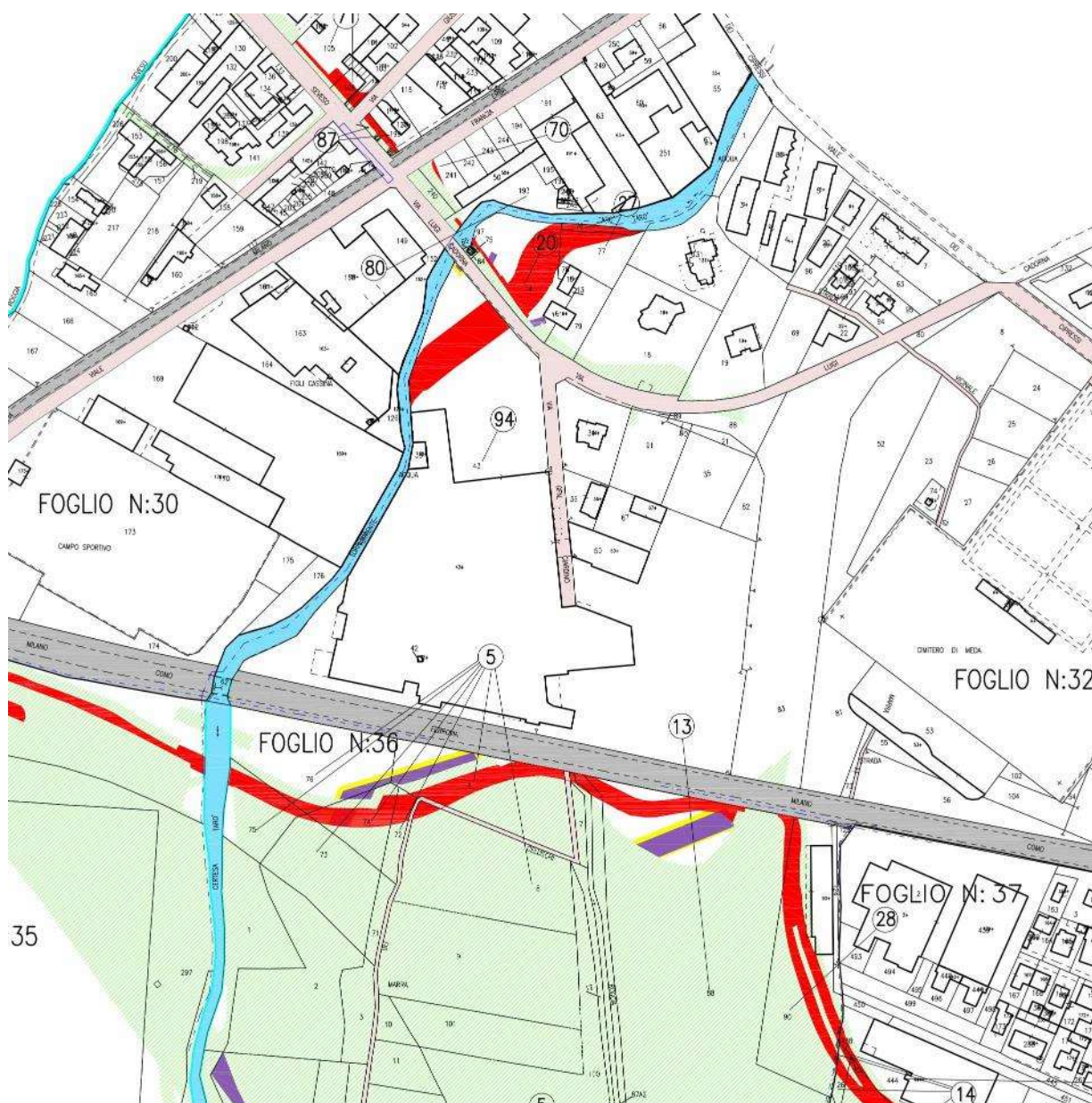


Tavola 17 - Stralcio Tratta B2 Pedemontana - Progetto definitivo svincolo di Meda

Quadruplicamento Ferrovia – Tratta Chiasso-Monza

L'intervento relativo al quadruplicamento ferroviario della tratta Chiasso-Monza prevede il quadruplicamento, in galleria, da Desio, del tratto di linea Desio-Seregno, la realizzazione dell'interconnessione con la Gronda Est (il nuovo tratto di linea Seregno-Bergamo) e il quadruplicamento da Seregno a Bivio Rosales (circa 25 km), metà in galleria a doppia canna.

Il progetto preliminare³ prevede per il territorio di Meda l'attraversamento in galleria: la relazione generale del progetto indica che "non sono presenti livelli di incompatibilità" con la pianificazione locale e che "il progetto risulta coerente con l'assetto urbanistico". Ciò tuttavia non esclude che esso potrà determinare ricadute territoriali ed elementi di criticità sia sotto il profilo dei suoli, sia sotto quello degli effetti indotti sull'ambiente".



Ai sensi dell'art. 102bis della LR 12/2005 e relativi criteri di applicazione approvati con d.g.r. n. VIII/8579 del 3/12/2008, è necessario prevedere una fascia di salvaguardia urbanistica dimensionata in 75 m per lato dall'asse del tracciato.

Tale fascia di rispetto ricade all'esterno del perimetro del PA ex Medaspan, che pertanto non è interessato dalle limitazioni a carico dell'area oggetto del progetto preliminare. In sede di progetto definitivo delle opere infrastrutturali saranno attivati i confronti con gli enti competenti al rilascio delle relative autorizzazioni o pareri, attraverso l'indizione di apposita conferenza di servizio.

PARTE SECONDA – ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3 LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO E DI RIMODULAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER LA RIGENERAZIONE DEL COMPENDIO “EX MADESPAN” – CAPACITA’ EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI

Come anticipato in Premessa, la proposta di aggiornamento e di rimodulazione dell’originario Piano Attuativo, cui la presente Relazione accede, prevede – in conformità alle previsioni del vigente PGT comunale – di operare una significativa riduzione della capacità edificatoria in progetto (da mq. 25.455,00 di SLP a mq. 10.801,00 di SLP, con un delta in riduzione di ben mq. 14.654,00) ed una riarticolazione funzionale e distributiva della componente commerciale.

Laddove, infatti, il PA del 2016 prevedeva la localizzazione in sito di un insediamento commerciale di grande struttura di vendita, articolato nel *format* distributivo del Centro Commerciale tradizionale (per una superficie di vendita – SV - complessiva di mq. 9.900,00), l’odierna proposta di aggiornamento prevede la realizzazione di tre medie strutture di vendita (ciascuna avente dimensionamento massimo di mq. 2.500,00 di SV, riferibile sia al settore merceologico alimentare che a quello non alimentare), tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata, articolate secondo i criteri distributivi canonizzati nella sentenza del Consiglio di Stato (Sez. IV, dec. n. 5902 del 27.8.2019), non costituenti, dunque, la tipologia distributiva della grande struttura di vendita.

La proposta di aggiornamento di PA prevede, inoltre, l’allocazione in sito di funzioni complementari, compatibili ed accessorie a quella commerciale, costituite, *in primis* da attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Ciò posto, si dà atto che il rilascio delle singole autorizzazioni commerciali di medie struttura di vendita avverrà contestualmente al rilascio/formazione dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli interventi. In detta sede, le istanze di rilascio delle autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dalla DGRL n. 6024 del 5.12.2017, con espletamento delle valutazioni (anche cumulative) integrate per la valutazione dei relativi impatti.

3.1. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO E RIMODUZIONALE DEL PIANO ATTUATIVO

La presente proposta di aggiornamento e di rimodulazione delle previsioni dell’originario Piano Attuativo per la rigenerazione dell’Ambito “AT1 – Ex Medaspan” uniforma gli interventi in previsione ai principi di rigenerazione urbana e di non compromissione di suolo libero, di cui – rispettivamente – alla LR 18/2019 e alla LR 31/2014.

In tal senso, infatti, si è già avuto modo di precisare che le capacità edificatorie (peraltro significativamente ridotte rispetto alla configurazione del PA originario) sono di prevista allocazione a valere su aree già urbanizzate/impermeabilizzate e/o occupate dalle preesistenti edificazioni (produttive) insistenti in sito, versanti in stato di evidente e critica dismissione e di obsolescenza funzionale e strutturale, senza dunque operare alcuna occupazione e/o utilizzazione di suolo libero, in perfetta conformità, quindi, ai principi di riduzione di consumo di suolo di cui alla LR 31/2014 e di rigenerazione urbana di cui alla LR 18/2019.

Il progetto si struttura su due principali azioni di trasformazione:

- la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica con destinazione commerciale (di media struttura di vendita) e per attività complementari ed accessorie, a tipologia prefabbricata industriale. I nuovi insediamenti sorgono in sostituzione agli esistenti, all'interno del perimetro dell'AT1.
- Il ridisegno delle infrastrutture viabilistiche del comparto, che interessano, oltre l'area interna all'Ambito di Trasformazione AT1, l'intero ambito territoriale di riferimento, con la previsione di nuovi raccordi al sistema di viabilità esistente.

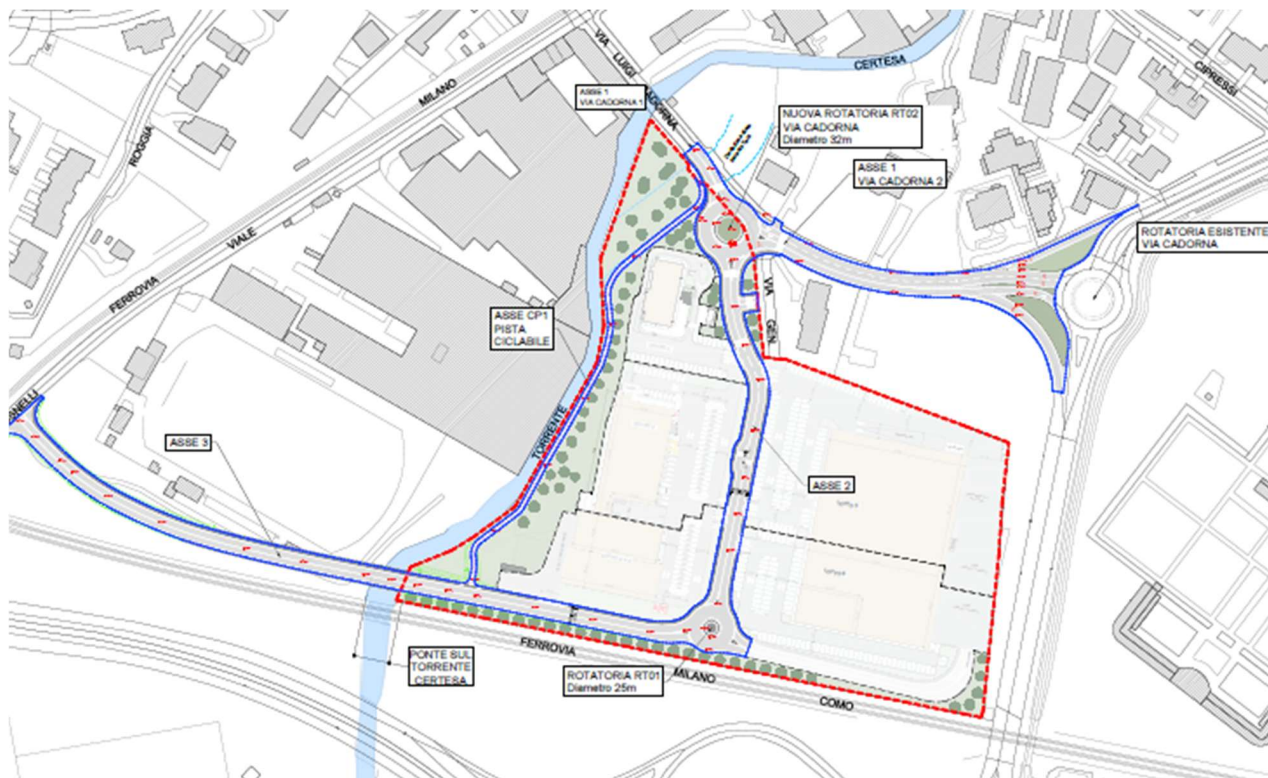


Tavola 19 - Schema planivolumetrico con indicazione della nuova rete infrastrutturale (PERIMETRO BLU)

I nuovi fabbricati in progetto sviluppano una SLP complessiva di mq. 10.801 (laddove, invece, il PA originario prevedeva un carico urbanistico complessivamente pari a mq. 25.455).

Alla quota piano terra si prevede la realizzazione di tutti i nuovi edifici commerciali, con i relativi accessi, le aree dedicate alla movimentazione delle merci, nonché tutte le dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici.

Sul lato ovest, sull'asse del torrente Tarò, il progetto prevede ampie superfici a verde pubblico, attraversate da un percorso ciclopeditonale, che collega l'esistente via Cadorna a nord con le nuove viabilità in progetto a sud.

Dal punto di vista infrastrutturale, è prevista la realizzazione delle connessioni viabilistiche del comparto tra via Cadorna e via L. Busnelli. In particolare, sarà realizzata una prima rotatoria su via Cadorna di accesso all'Ambito di Trasformazione AT1,

Internamente al comparto AT1 è previsto l'approntamento di una ulteriore rotatoria posta a sud del lotto per collegare le varie nuove attività commerciali in progetto. A sud è prevista la realizzazione di una nuova strada parallela alla linea ferroviaria FS, fino al collegamento con via L. Busnelli.

Precisato quanto sopra in rapporto alle capacità edificatorie e funzionali e gli interventi infrastrutturali previsti nell'odierna proposta di aggiornamento dell'originario Piano Attuativo si rappresentano, qui di seguito, gli ulteriori parametri urbanistici che contraddistinguono l'intervento.

I parametri urbanistici, pur derivando dal precedente Piano Attuativo, prevedono – come già a più riprese anticipato – una significativa riduzione del carico antropico, pur preservando il *mix* delle destinazioni funzionali previsto dall'originario PA, prevedendo – relativamente alla destinazione d'uso commerciale – una nuova articolazione distributiva, basata su medie strutture di vendita tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata.

La rappresentazione con confronto e variazione dei valori rispetto al Piano Attuativo "2016" risulta dunque fondamentale per una miglior chiarezza del dimensionamento urbanistico del progetto.

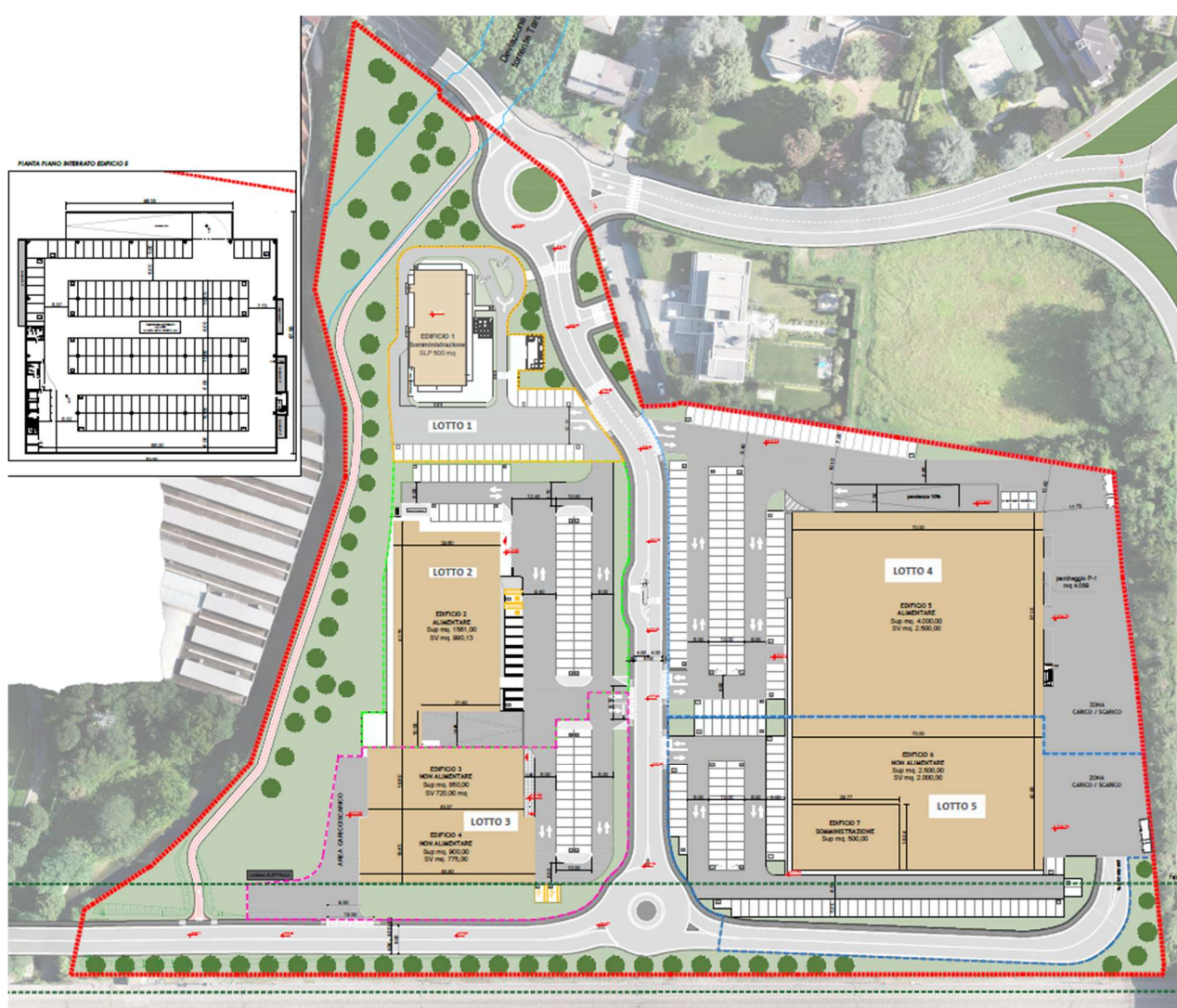


Tavola 5.1 - Planivolumetrico descrittivo di progetto

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

	Piano Attuativo 2025	Piano Attuativo 2016	Variazione
Superficie territoriale mq.	44.840	44.840	=
Superficie lorda pavimento (SLP) complessiva mq.	10.801	25.455	- 14.654 -57%
Superficie di vendita (SV) mq.	7.500	9.990	- 2.490 - 25%
Superficie coperta (SC) mq.	11.041	19.905	- 8.864 -44%
Superficie drenante (SD) mq.	10.306	6.726 15% della ST Da reg. igiene	+ 3.580 +53%

DOTAZIONI TERRITORIALI

	Piano Attuativo 2025	Piano Attuativo 2016
Dotazione parcheggi pubblici/uso pubblico mq.	13.290	22.285
Dotazione di verde pubblico mq.	8.280	25.870 Di cui in copertura 11.670 102% della SLP
Pista ciclopedonale in area verde mq.	630	1.080
Totale Servizi mq.	22.200 205% della SLP	49.235 193% della SLP
Dotazione di parcheggi pertinenziali mq	3.442 1/10 del volume h. 3 mt	

La suddetta capacità edificatoria di mq. 10.801 è organizzata in PA, dal punto di vista distributivo, in un quattro distinti Lotti funzionali, attuabili anche in successive Fasi temporali, ciascuno dei quali dotato delle proprie opere di urbanizzazione, in conformità ai disposti di cui all'art. 28, comma 6-bis della L. 1150/1942.

Ciò nei termini qui di seguito rappresentati:

	funzione	SLP mq.	SV mq.	SC mq.	Parcheggi pertinenziali mq.
Lotto 1	Somministrazione	490		610	153
Lotto 2	Commerciale food	1.561	990,13	1.681	653
Lotto 3	Commerciale no food	850	720	1.750	525
	Commerciale no food	900	775		
Lotto 4	Commerciale food	4.000	2.500	4.000	1.201
Lotto 5	Commerciale no food	3.000	2.500	3.000	907
Totale		10.801	7.485,13	11.041	3.442

Come già evidenziato, i quattro Lotti di intervento e le medie strutture di vendita ivi insistenti (a valere su tre di essi) sono tra loro distinti, autonomi, a funzionalità e gestione separata.

Ciascuna media struttura di vendita è dotata di spazi a parcheggio (pubblici e privati pertinenziali) autonomi e non connessi a quelli delle altre medie strutture, corredati dalla propria relativa viabilità interna dedicata. I lotti sono provvisti dei necessari spazi funzionali all'accesso ed alla manovra dei mezzi pesanti destinati al rifornimento dei beni di consumo offerti da ciascuna. L'accesso ad ogni singolo Lotto di intervento (e, quindi, ad ogni singola media struttura di vendita) è assicurato da autonomo accesso dalla viabilità pubblica.

Oltre a quanto sopra, si dà atto che sensi della normativa vigente (cfr. Titolo III Regolamento di Igiene Tipo) è necessario garantire il reperimento di una superficie a verde drenante in dimensionamento minimo pari al 15% della Superficie territoriale. Nel caso in esame, tale obbligo corrisponde al reperimento di aree a verde drenante in estensione minima pari a mq. 6.726.

Rispetto a suddetto fabbisogno (mq. 6.726), la proposta di aggiornamento dell'originario PA assicura il reperimento di aree a verde drenante in estensione complessivamente pari a mq. 10.306 (> mq. 6.726), con ciò essendo garantito non solo il rispetto del parametro minimo previsto dalla vigente normativa, bensì anche il corretto inserimento degli interventi di PA nel contesto territoriale di riferimento.

Considerate nel loro complesso, le dotazioni territoriali (i.e. standard urbanistici, parcheggi privati pertinenziali, superficie a verde drenante) contemplate dall'aggiornamento del PA soddisfano i parametri richiesti dalla normativa vigente, assicurando dotazioni nettamente superiori a quelle contemplate dal PA del 2016.

Per una disamina dettagliata dei dati relativi a ciascun parametro di riferimento, si rimanda alle tavole delle verifiche planivolumetriche prodotte a corredo della proposta di PA.

4 OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La proposta di aggiornamento del PA conferma la previsione di realizzazione – a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, con previsione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – delle opere pubbliche e di interesse pubblico qui di seguito elencate, così come meglio graficamente individuate nella planimetria sotto riportata allegata al PA, che individua le nuove infrastrutture per la mobilità veicolare e ciclopeditoneale.

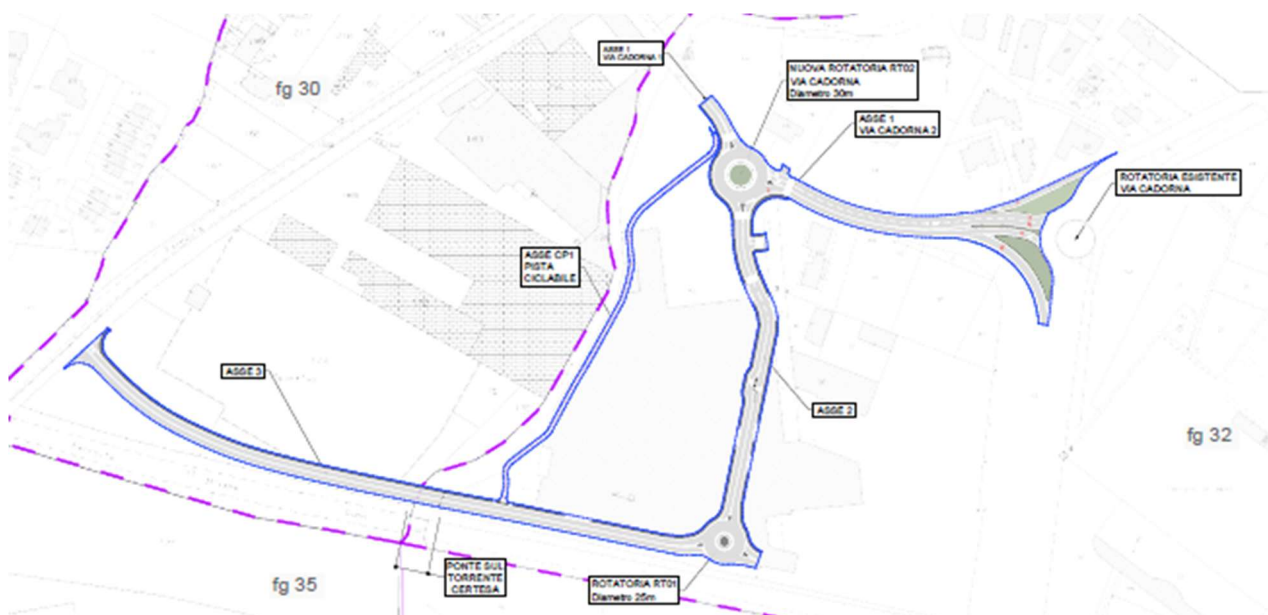


Tavola 9.2 dell'aggiornamento del Piano Attuativo

All'interno degli elaborati del Piano Attuativo è presente una specifica relazione tecnico illustrativa delle opere infrastrutturali, alla quale si rinvia.

Parcheggi e verde (standard urbanistici) di previsto asservimento all'uso pubblico

In ragione della (ridotta) SLP dedotta nella proposta di PA è previsto reperimento della correlata dotazione di standard urbanistici (parcheggi e relativi corselli di manovra, aree a verde), in dimensionamento conforme al parametro dotazionale previsto dal P.G.T., rapportato al 200% della SLP in progetto.

All'interno di ogni Lotto in cui si articola il Piano Attuativo, è previsto il reperimento di parte delle correlate dotazioni di aree e superfici a standard, che formeranno oggetto di asservimento ad uso pubblico, così come disposto dalle NTA di PGT, mentre la totalità delle dotazioni sarà garantito tramite la cessione di aree a verde pubblico, individuate all'interno del P.A.. In correlazione alla permanenza della proprietà dei relativi sedimi in capo al Soggetto privato attuatore, i correlati oneri manutentivi ordinari e straordinari saranno assunti in capo all'Attuatore medesimo.

Le superfici a parcheggi e correlati corselli di manovra saranno realizzati in asfalto ed autobloccante, con la possibilità di reperire sulle stesse anche posti auto destinati ad utenti diversamente abili, a famiglie o donne in gravidanza, e colonnine di ricarica per auto elettriche, nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le aree verdi, è prevista una finitura a prato, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive autoctone.

a. Sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche per l'invarianza idraulica.

Il progetto sarà accompagnato da uno studio di invarianza idraulica redatto ai sensi del RR 7/2017, che determinerà il dimensionamento degli invasi di volanizzazione delle acque meteoriche, che verranno riutilizzate per le funzioni cosiddette "meno nobili", ossia irrigazione e ricarica cassette wc.

L'insieme delle aree a verde verrà definito nell'ambito della progettazione definitiva di paesaggio, con particolare attenzione all'applicazione dei principi e delle tecniche del "rain garden", così da consentire l'accumulo temporaneo delle acque meteoriche in superficie e una prima fase di laminazione delle acque stesse.

Per tutto ciò che concerne l'utilizzo delle acque meteoriche recuperate sono rispettati i requisiti di tutte le norme DIN, UNI e UNI EN in vigore oltre alle prescrizioni disposte dal gestore locale della rete di smaltimento delle acque.

5 PROFILI DI QUALITA' PESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Il progetto dedotto nell'odierna proposta di aggiornamento del Piano Attuativo individua alcuni fondamentali obiettivi di valorizzazione paesaggistica e ambientale:

- riqualificazione del torrente Tarò, mediante la rinaturalizzazione della sponda, la messa a dimora di specie vegetali ripariali e igrofile e la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale, inteso quale elemento di mobilità e fruizione paesaggistica;
- formazione di un'area a verde esterna al complesso polifunzionale, con un'estensione totale di circa mq. 8.000. L'area a verde, in parte alberata e in parte mantenuta a prato, è pensata con funzione di valorizzazione ambientale, di incremento della superficie filtrante con funzione di regolazione del microclima, di mitigazione e filtro verso le aree edificate limitrofe;

La dotazione delle aree verdi previste dal progetto concorre a strutturare ed estendere il verde a scala territoriale identificato dal PTCP perseguendo un radicamento del medesimo entro il tessuto urbano.

In particolare, la dotazione a verde sviluppata nel progetto si relaziona, quasi continuandone l'estensione, con il Parco Bosco delle Querce (sito prevalentemente in territorio di Seveso) seguendo il tracciato del Torrente Tarò.

La strutturazione dell'area verde ai lati del Torrente Tarò infatti determina la connessione tra il Bosco delle Querce e il verde urbano a nord del tracciato ferroviario, restituendo la continuità indicata tra gli obiettivi del PGT vigente.

La disposizione delle aree a verde previste nel progetto ha come obiettivo principale la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Tarò, che lambisce il lato ovest dell'area ex Medaspan.

Come previsto dal progetto definitivo dell'Autostrada Pedemontana e delle opere connesse, l'alveo del torrente Tarò verrà deviato (in correlazione ed a carico del progetto di realizzazione dell'autostrada Pedemontana) per consentire la realizzazione di un sottopasso stradale in corrispondenza della ferrovia.



Complessivamente, dunque, il progetto dedotto nell'odierno aggiornamento dell'originario PA del 2016 recepisce integralmente le previsioni del progetto definitivo di Pedemontana Lombarda.

In particolare, gli elementi progettuali essenziali del nuovo parco lungo il Tarò sono quelli qui di seguito sintetizzati:

- assunzione del progetto di Pedemontana Lombarda che prevede, a proprio carico, la deviazione dell'alveo del torrente e formazione di una massicciata in massi ciclopici;
- formazione di vegetazione lungo le sponde del torrente e nelle aree verdi inserite nel parco: la scelta delle specie vegetazionali ha assunto come riferimento prevalente le indicazioni contenute nell'abaco del PTCP della Provincia di Monza e Brianza;
- formazione di un percorso ciclopedonale parallelo al torrente e alla nuova viabilità, di connessione alla rete ciclopedonale comunale e di fruizione della nuova area verde.

PARTE TERZA – VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO – ELENCO ELABORATI

Varianti al Piano Attuativo

In sede di realizzazione degli interventi previsti nell'odierna proposta di aggiornamento dell'originario Piano Attuativo sono ammesse variazioni progettuali, entro i limiti e con le modalità qui precisate.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla vigente legislazione regionale (cfr. art. 14, comma 12, LR 12/2005), in sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio/formazione dei titoli edilizi abilitativi, potranno essere apportate, senza necessità di previa approvazione di variante del Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che:

- non comportino aumento della capacità edificatoria o diminuzione della dotazione di standard rispetto ai quantitativi complessivamente previsti dall'aggiornamento del PA: conseguentemente, ogni modifica avente tali effetti costituisce comunque variante essenziale del piano attuativo, soggetta a preventiva approvazione da parte dell'organo comunale competente;
- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso.

In particolare, ed esemplificativamente, non costituiscono variazioni essenziali le seguenti modifiche:

- modifica della disposizione planivolumetrica degli edifici in progetto nell'ambito dei Lotti funzionali individuati;
- modifica della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici in progetto, delle partizioni interne, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi privati pertinenziali.

In particolare, in caso in cui nel corso di attuazione delle previsioni contenute nell'odierna proposta di aggiornamento dell'originario Piano Attuativo dovessero intervenire varianti comportanti modifica della localizzazione dei nuovi edifici in progetto, si precisa che le medesime non necessitano di approvazione di modifiche al medesimo PA, ovvero all'allegata convenzione, essendo sufficiente apportare la correlata modificazione delle tavole di Piano di attuativo, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variazione planivolumetrica da parte del Comune, tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.



ELENCO ELABORATI

All'aggiornamento del Piano Attuativo del 2016 sono allegati gli elaborati qui di seguito indicati:

A - Elaborati grafici

- Tav. 01 - "Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare";
- Tav. 02 - "Identificazione catastale aree Ambito AT1";
- Tav. 03 - "Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico";
- Tav. 04 - "Stato attuale – profili urbani";
- Tav. 05 - "Planivolumetrico descrittivo";
- Tav. 06 - "Stato di progetto – Profili urbani";
- Tav. 07.1 - "Planivolumetrico stato di raffronto";
- Tav. 07.2 - "Stato di raffronto – Profili urbani";
- Tav. 08.1 - "Verifiche planivolumetriche";
- Tav. 08.2 - "Verifiche planivolumetriche";
- Tav. 08.3 - "Verifiche planivolumetriche";
- Tav. 08.4 - "Verifiche planivolumetriche";
- Tav. 09.1 - "Corografia generale";
- Tav. 09.2 - "Inquadramento catastale delle opere";
- Tav. 09.3 - "Inquadramento Urbanistico";
- Tav. 09.4. - "Planimetria generale stato di fatto 1 di 3";
- Tav. 09.5 - "Planimetria generale stato di fatto 2 di 3";
- Tav. 09.6 - "Planimetria generale stato di fatto 3 di 3";
- Tav. 09.7 - "Planimetria generale stato di progetto 1 di 3";
- Tav. 09.8 - "Planimetria generale stato di progetto 2 di 3";
- Tav. 09.9 - "Planimetria generale stato di progetto 3 di 3";
- Tav. 09.10 – "Sezioni tipologiche – Tavola 1 di 3";
- Tav. 09.11 – "Sezioni tipologiche – Tavola 2 di 3";
- Tav. 09.12 – "Sezioni tipologiche – Tavola 3 di 3";
- Tav. 09.13 – "Particolari costruttivi – Stratigrafia stradale marciapiede e pista ciclabile";
- Tav. 10 – "Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita";

B- Allegati

- A. Atto di proprietà;
- B. Schema di convenzione;
- C. Relazione tecnica;
- D. Rilievo fotografico;



- E. Relazione tecnica sulle opere pubbliche stradali;
- F. Documentazione fotorealistica di progetto;
- G. Quadro economico;
- H. Progetto viabilistico;
- I. Relazione Geologica;
- J. Progetto di invarianza idraulica.

Codogno, Agosto 2025

Il Progettista

