



Piazza Municipio, 4 - 20821 Meda (MB)
Tel. 0362 3961 Fax 0362 75252
www.comune.meda.mb.it
posta@comune.meda.mb.it

Deliberazione n. 137

del 09/11/2020

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DENOMINATO "AMBITO 1 - EX MEDASPAN" VIGENTE P.G.T..**

L'anno **duemilaventi** il giorno **nove** del mese di **NOVEMBRE**, nella Sala Giunta del Palazzo Municipale con inizio alle ore **13.00**

LA GIUNTA COMUNALE

presieduta dal Sindaco Sig. Luca Santambrogio, con la partecipazione del Segretario Generale Dott.ssa Paola Cavadini ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nome e Cognome	Qualifica	Presente	Assente
LUCA SANTAMBROGIO	SINDACO	X	
ALESSIA VILLA	ASSESSORE	X	
ANDREA BONACINA	ASSESSORE	X	
FABIO MARIANI	ASSESSORE	X	
UMBERTO SODANO	ASSESSORE	X	
STEFANIA TAGLIABUE	ASSESSORE	X	

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO:

ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO
"AMBITO 1 - EX MEDASPAN" VIGENTE P.G.T..

Premesso che

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016 veniva approvato il Piano Attuativo "Area di Trasformazione AT1 In variante agli atti del PGT allora vigente;
- Le previsioni per lo sviluppo e la rigenerazione del compendio immobiliare relativo all' "Area di Trasformazione AT1" di cui suddetta deliberazione sono state successivamente recepite e confermate nel PGT attualmente vigente (definitivamente approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale di Meda 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, pubblicate - ai fini dell'efficacia - sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell'11.1.2017), ed ivi sussunte in seno al Documento di Piano, che ha incluso il suddetto compendio, già contrassegnato come sub ambito AT1-b, in Ambito di Trasformazione "AT1 – Ex Medaspan";
- In data 13/10/2020 prot. 19410 la soc. OFFICINE MAK srl, C.F. 00744200155 con sede legale in Milano via Camperio. 14, depositava *"Istanza finalizzata all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 'AT1 – Ex Medaspan' del vigente PGT comunale, con contestuale riduzione della correlata 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 – Contestuale conferma delle prescrizioni e delle invarianti previste dallo schema di Convenzione urbanistica approvato con Deliberazione C.C. n. 2 del 25.1.2016"*;
- A seguito del deposito dell'Istanza di cui sopra, con nota prot. n. 0020008 del 19.10.2020, accertata l'accoglibilità dell'istanza nel rispetto delle previsioni di cui alla bozza di convenzione approvata con delibera di consiglio Comunale del 25/01/2016, si comunicava alla Società proponente, di presentare tutti gli elaborati previsti, ex DPR 380/01, per l'istruttoria della stessa;

Visto che in data 03/11/2020 prot. 21170 la soc. OFFICINE MAK srl, C.F. 00744200155 con sede legale in Milano via Camperio. 14 ha depositato *"Proposta di aggiornamento del Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione "AmAT1 – EX MEDASPAN" e contestuale richiesta di avvio della correlata procedura approvativa in attuazione dei disposti di cui all'art. 14 LR 12/2005"*, proposta successivamente integrata in data 05/11/20 prot. 21289 con elaborati in sostituzione di quanto precedentemente depositato e che pertanto la proposta di cui trattasi risulta composta dai seguenti elaborati ;

A - Elaborati grafici

Tav. 01 - "Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare";

Tav. 02 - "Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica";

Tav. 03 - "Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico";

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

- Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;
- Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;
- Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;
- Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;
- 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 PGT”;
- Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;
- Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;
- Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;
- Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;
- Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;
- Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;
- Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;
- Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;
- Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;
- Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;
- Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;
- Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;
- Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;
- Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

Schema di convenzione

Relazione tecnica;

Rilievo fotografico;

Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;

Quadro economico;

Relazione Geologica;

Considerato che in particolare, con la predetta istanza, la suddetta Società OFFICINE MAK srl, C.F. 00744200155 con sede legale in Milano via Camperio. 14, ferme restando le previsioni urbanistiche conferite al compendio di cui trattasi dal vigente strumento urbanistico comunale – ha proposto di apportare alcune implementazioni rispetto all’originario assetto del “PA 2016”, complessivamente finalizzate ad assicurare la concreta attuazione del complessivo programma di riqualificazione urbana previsto per l’Ambito “Ex Medaspan”: ciò, fermo restando il sostanziale rispetto e l’ottemperanza, rispettivamente, delle prescrizioni urbanistiche e delle previsioni di carattere economico già declinate nell’originario “PA 2016” e nella bozza di convenzione urbanistica ivi annessa, nonché in conformità con le previsioni contenute nel Decreto regionale di compatibilità ambientale n. 16688 del 20.11.2019;

Visto che progetto relativo alla “*Proposta di aggiornamento del Piano Attuativo relativo all’Ambito di Trasformazione “AT1 – EX MEDASPAN” e contestuale richiesta di avvio della correlata procedura approvativa in attuazione dei disposti di cui all’art. 14 LR 12/2005*” risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale (con particolare riferimento, quanto alla disciplina di rango regionale, alla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero, nonché alle previsioni del PGT vigente che è conforme agli strumenti di programmazione sovraordinati (PTR, PTCP della Provincia di Monza e Brianza e relativi Piani di Settore), oltre che congruente con i prevalenti pubblici interessi di natura urbanistica, edilizia, ambientale, commerciale, viabilistica e territoriale;

Ritenuto pertanto, per quanto sopra espresso, di adottare, ai sensi dell’art. 14 della L. R. 12/2005 s.m.i., il Piano Attuativo Ambito di Trasformazione denominato “Ambito 1 -AT1 Ex Medaspan vigente P.G.T. composto dai seguenti elaborati:

A - Elaborati grafici

Tav. 01 - “Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare”;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

- Tav. 02 - “Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica”;
- Tav. 03 - “Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico”;
- Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;
- Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;
- Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;
- Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;
- 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 PGT”;
- Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;
- Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;
- Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;
- Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;
- Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;
- Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;
- Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;
- Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;
- Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;
- Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;
- Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;
- Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;
- Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

Schema di convenzione

Relazione tecnica;

Rilievo fotografico;

Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;

Quadro economico;

Relazione Geologica

Visto l’art. 11 delle Norme per l’attuazione del Documento di Piano Vigente PGT ;

Visto il Vigente P.G.T.;

Visto la Legge Regionale 12/2005 s.m.i.;

DATO ATTO che il presente provvedimento viene assunto nell’ambito di una seduta della Giunta Comunale svolta mediante audio video conferenza parziale, visto che sono presenti in sede il Segretario Generale, il Sindaco e l’Assessore Mariani Fabio, mentre gli Assessori Villa Alessia, Bonacina Andrea, Sodano Umberto e Tagliabue Stefania sono collegati in video conferenza, secondo quanto disposto dall’articolo 4, comma 3, del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 42/2020, nonché in conformità con il Decreto Sindacale n. 12/2020; la deliberazione si intende, in base alle predette disposizioni, assunta presso la Sede Municipale del Comune di Meda, in Piazza Municipio n.4.

DATO ATTO altresì che la votazione riportata è stata accertata dal Segretario Generale attraverso videoconferenza effettuata con la piattaforma go to meeting;

VISTA la normativa vigente in materia di ordinamento delle Autonomie Locali;

VISTA la proposta di deliberazione presentata dall’Assessore ai Lavori Pubblici e Programmazione del Territorio, Andrea Bonacina;

VISTO l’allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell’Area Infrastrutture e Gestione del territorio, ai sensi dell’articolo 49 del TUEL;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese nei modi di legge;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono qui integralmente richiamate:

1) Di adottare, ai sensi dell’art. 14 della L. R. 12/2005 s.m.i., il Piano Attuativo relativamente all’Ambito di Trasformazione denominato “Ambito 1 -AT1 Ex Medaspan” vigente P.G.T. composto dai seguenti elaborati

A - Elaborati grafici

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

- Tav. 01 - “Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare”;
- Tav. 02 - “Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica”;
- Tav. 03 - “Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico”;
- Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;
- Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;
- Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;
- Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;
- 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 PGT”;
- Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;
- Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;
- Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;
- Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;
- Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;
- Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;
- Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;
- Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;
- Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;
- Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;
- Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;
- Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 12 - “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

Schema di convenzione

Relazione tecnica;

Rilievo fotografico;

Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;

Quadro economico;

Relazione Geologica.

2) Di provvedere ai sensi dell'art. 14 della L. R. 12/2005 s.m.i. al deposito della presente deliberazione, unitamente a tutti gli elaborati, nella Segreteria Comunale per un periodo continuativo di quindici giorni e alla pubblicazione degli atti nel sito informatico dell'Amministrazione, dando atto che durante detto periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

3) Di dare adeguata comunicazione al pubblico del deposito e della pubblicazione sopra indicati mediante avviso all'albo pretorio.

Con successiva e separata votazione unanime espressa in forma palese nei modi di legge, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del TUEL.

-
-
-
-

Il Sindaco
Luca Santambrogio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Paola Cavadini

Allegati:

Parere regolarità tecnica

Tav. 01 - “Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare”;

Tav. 02 - “Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica”;

Tav. 03 - “Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico”;

Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;

Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;

Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;

Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

- 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 PGT”;
- Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;
- Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;
- Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;
- Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;
- Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;
- Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;
- Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;
- Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;
- Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;
- Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;
- Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;
- Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;
- Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;
- Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;
- Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

Schema di convenzione

Relazione tecnica;

Rilievo fotografico;

Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 137 DEL 09/11/2020

Quadro economico;

Relazione Geologica

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.



Piazza Municipio, 4 - 20821 Meda (MB)
Tel. 0362 3961 Fax 0362 75252
www.comune.meda.mb.it
posta@comune.meda.mb.it

Area Infrastrutture e Gestione del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA¹

IL DIRIGENTE AREA INFRASTRUTTURE E GESTIONE DEL TERRITORIO

in ordine alla proposta di deliberazione di GIUNTA COMUNALE avente oggetto:

**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO
"AMBITO 1 - EX MEDASPAN" VIGENTE P.G.T..**

esprime parere **favorevole**

Meda, 09/11/2020

IL DIRIGENTE

Ing. Damiano Camarda

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato, in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs. 7 Marzo 2005 n. 82.

¹ Ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, art. 49

Spettabile

COMUNE DI MEDA

Alla c.a. del Sindaco

Signor Luca Santambrogio

*Alla c.a. dell'Assessore con deleghe ai
Lavori Pubblici – Programmazione del
Territorio*

Avv. Andrea Bonacina

*Alla c.a. del Dirigente Area Infrastrutture e
Gestione del Territorio*

Ing. Damiano Camarda

Palazzo Comunale

Piazza Municipio, 4

20821 Meda (MB)

**OGGETTO: DEPOSITO PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO
RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT1 – EX MEDASPAN" E CONTESTUALE
RICHIESTA DI AVVIO DELLA CORRELATA PROCEDURA APPROVATIVA, IN ATTUAZIONE
DEI DISPOSTI DI CUI ALL'ART. 14, LR 12/2005.**

* * * * *

La sottoscritta società **OFFICINE MAK s.r.l.**, con sede legale in Milano, Via Camperio, 14, C.F. e P. IVA 00744200155, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Signor Daniele Consonni, nato a San Giovanni Bianco in data 11.3.1984, C.F. CNSDNL84C11H910T, per la carica domiciliato presso la sede sociale, in relazione all'ambito di cui in oggetto (Ambito "AT1 – Ex Medaspan", disciplinato dal Documento di Piano del vigente PGT comunale),

ESPONE

quanto segue.

PREMESSO CHE

- A. La scrivente società è promissaria acquirente (in virtù di Contratto preliminare di compravendita stipulato in data 11.2.2020, All. 1) di compendio immobiliare - già industriale, attualmente dismesso e versante in stato di fatiscenza strutturale e di obsolescenza funzionale - di estensione territoriale

complessiva pari a circa mq. 44.840 ⁽¹⁾ ubicato in fregio alla via Cadorna e confinante con il tratto stradale comunale proveniente dallo svincolo della SS35;

- B. in particolare, il suddetto compendio immobiliare ha già formato oggetto di pregresso Piano Attuativo, definitivamente approvato (in variante all'allora vigente PGT ⁽²⁾) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016, rilevandosi che il relativo progetto planivolumetrico reca la previsione di realizzazione in sito - ai fini della complessiva riqualificazione funzionale dell'intero ambito di intervento - di una capacità edificatoria pari a mq. 25.455 di SLP per l'allocatione di attività terziarie, ricettive e commerciali, queste ultime articolate secondo il *format* distributivo della GSV (Grande Struttura di Vendita) organizzata in formata unitaria, per una Superficie di Vendita (SV) in progetto di mq. 9.990;
- C. le sopra richiamate previsioni di sviluppo del compendio sono state successivamente recepite e confermate in seno alla variante di PGT attualmente vigente ⁽³⁾ ed ivi sussunte nel Documento di Piano nella specifica scheda d'Ambito "AT-1 Ex Medaspan";
- D. in correlazione, peraltro, alla prevista realizzazione in sito di insediamento commerciale di grande struttura di vendita (articolato - dal punto di vista dimensionale e funzionale - nei termini evidenziati alla precedente lettera B), la società proprietaria del compendio immobiliare ha depositato agli atti regionali (con istanza alla Direzione Generale Ambiente e Clima della Giunta regionale, assunta al prot. n. T1.2018.22074 del 2.5.2018) richiesta di espletamento - ai sensi degli artt. 6 e 19 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 6 della LR 5/2010 - di procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, conclusasi con Decreto regionale n. 16688 del 20.11.2019 di esclusione da VIA, avendo l'Autorità procedente rilevato ed accertato che *"non sussistono fattori legati alla realizzazione del progetto in esame che possono causare ripercussioni sull'ambiente di importanza tale da rendere necessaria la procedura di valutazione di impatto ambientale"*.

DATO ATTO CHE

- E. la complessiva iniziativa di rigenerazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale del compendio immobiliare dismesso "Ex Medaspan" necessita – stante il lasso temporale intercorso dalla data di relativa approvazione, e tenuto conto delle mutate esigenze economiche e sociali – di una rimodulazione dell'originario progetto di riqualificazione del sito, al fine di improntarlo a preminenti obiettivi di effettiva funzionalità in termini di attrattività dell'offerta commerciale, di corretto

¹ In particolare, il suddetto compendio immobiliare risulta essere contraddistinto catastalmente nei termini qui di seguito indicati: dai mappali 176 del foglio 30 e 36, sub 702, 38, sub 701, 42, sub 701, 43, sub 701, 50, sub 701, 67, sub 701 del foglio 32 NCEU di Meda.

² Il previgente PGT è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.6.2012, n. 9 del 19.6.2012, n. 10 del 21.6.2012 e n. 11 del 23.6.2012 ed è entrato in vigore a seguito e per effetto della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n. 52 del 27.12.2012.

³ Il vigente Piano del Governo del Territorio 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 (pubblicato, ai fini dell'efficacia, sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell'11.1.2017).

distanziamento sociale (tenuto conto anche della pandemia in corso) e, nel complesso, di massima sostenibilità funzionale ed economica degli interventi in previsione;

- F. in tale ottica, la scrivente ha depositato agli atti comunali, in data 13.10.2020, a seguito di preventiva fase di verifica tecnica preliminare, specifica istanza (assunta al prot. n. 19410), finalizzata a conseguire pronunciamento preventivo del Comune in indirizzo in merito agli obiettivi sottesi all'aggiornamento del PA, onde pervenire alla rimodulazione del progetto planivolumetrico dell'Ambito "AT1 – Ex Medaspan" mediante implementazione dell'assetto urbanistico dell'intervento idoneo ad assicurare - in conformità alle previsioni del vigente PGT comunale - l'attuazione del complessivo programma di rigenerazione urbana, con contestuale, significativa riduzione del complessivo carico antropico in previsione. Ciò, comunque, nel sostanziale rispetto ed in ottemperanza alle prescrizioni urbanistiche ed economiche già declinate nella sopra richiamata deliberazione CC n. 2/2016 di approvazione del vigente Piano Attuativo e nella bozza di convenzione urbanistica ivi annessa, nonché nel Decreto regionale di compatibilità ambientale n. 16688 del 20.11.2019 già citato alla precedente lettera D);
- G. in riscontro alla suddetta istanza, codesta spettabile Amministrazione comunale, con propria nota prot. n. 0020008 del 19.10.2020 prot. n. 0020008, avendo *"accertato che l'istanza in oggetto risulta accoglibile"*, ha invitato la sottoscritta Società *"a presentare tutti gli elaborati previsti, ex DPR 380/01, per l'istruttoria della stessa"*;
- H. ulteriormente, con successiva comunicazione prot. n. 0020021 del 19.10.2020, l'Ente in indirizzo, *"al fine di avviare la procedura di autorizzazione degli Enti interessati mediante procedimento ai sensi art. 14 e seguenti della Legge 241/1990"*, ha chiesto alla scrivente di provvedere alla *"presentazione del progetto di fattibilità tecnico/economica della strada prevista parallelamente al tracciato ferroviario FF.SS esistente indicando nella rappresentazione grafica l'area di proprietà FF.SS e la distanza di mt. 30 dalla rotaia più vicina. Si ritiene inoltre utile allegare alla suddetta documentazione un elaborato nel quale vengono rappresentati gli edifici esistenti (con indicazione della loro distanza dalla più vicina rotaia), gli edifici previsti in progetto e la linea virtuale della distanza di mt. 30,00 dalla più vicina rotaia"*.

Alla luce di tutto quanto premesso e considerato, la scrivente, nella sua qualità di cui sopra,

DEPOSITA

in allegato alla presente, e per il seguito di competenza di codesta spettabile Amministrazione comunale, proposta di aggiornamento del Piano Attuativo relativo all'Ambito "AT-1 Ex Medaspan", corredata dagli elaborati qui di seguito elencati:

A - Elaborati grafici

Tav. 01 - "Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare";

Tav. 02 - "Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica";

Tav. 03 - "Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico";

Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;

Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;

Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;

Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;

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 PGT”;

Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;

Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;

Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;

Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;

Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;

Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;

Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;

Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;

Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;

Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;

Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;

Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;

Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;

Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

- Schema di convenzione;
- Relazione tecnica;
- Rilievo fotografico;
- Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;
- Quadro economico;
- Relazione Geologica;

* * * * *

Alla luce, dunque, del presente deposito, la sottoscritta firmataria

CHIEDE

che codesta rispettabile Amministrazione comunale - previa istruttoria di rito *ex art.* 14, comma 1, LR 12/2005 - voglia procedere, in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale, all'adozione ed all'approvazione dell'aggiornamento Piano Attuativo relativo all'Ambito "AT-1 - Ex Medaspan".

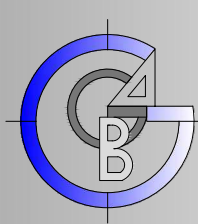
Con osservanza.

Meda - Milano, 2 Novembre 2020

Per società Officine Mak Srl

Il legale rappresentante

Daniele Consonni



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691

Fax : 0377. 436654

e.mail: amministrazione@gbepartners.it

tecnico@gbepartners.it

immobiliare@gbepartners.it

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



Via dei Messeri 13 - 20863 - Condorezzo (MB) Italia
telefono 039.68.86.381 - fax 039.68.86.380
info@jplus.it www.jplus.it

Il Progettista

Il Direttore Lavori

L'Impresa

Il Committente

Orientamento

Progetto
**Aggiornamento del Piano
Attuativo finalizzato
all'attuazione delle
previsioni conferite dal
Documento di Piano
all'Ambito di Trasformazione
AT 1 - Ex Medaspan**

Committente
Officine Mak S.r.l.
Via Camperio n. 14
Milano (MI) 20123

Scala
1:500

Data
26/10/2020

Tipo tavola
ARCHITETTONICO

Serie
PIANO ATTUATIVO

Titolo
QUADRO ECONOMICO

Tavola nr.

Tipo Tavola	ARC
Sigla/ Serie	PA
Numero/ variante	H
Agg	00

QUADRO ECONOMICO DEL OPERE DI URBANIZZAZIONE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

• Strade con reti a servizio del P.A.					€ 452.400,00
Comprende reti di illuminazione, fognatura bianca, fognatura nera, reti tecnologiche	116,00	€	x	3.900,00 mq = €	452.400,00
• Strade senza reti a servizio del P.A.					€ 465.375,00
Comprende reti di illuminazione e fognatura bianca	73,00	€	x	6.375,00 mq = €	465.375,00
• Marciapiedi					€ 130.977,00
	49,00	€	x	2.673,00 mq = €	130.977,00
• Ponte sul fiume Tarò					€ 275.400,00
Comprende l'impalcato e le spalle	1.530,00	€	x	180,00 mq = €	275.400,00
• Sottopasso adiacente al cimitero					€ 1.283.841,00
Calcestruzzo	92,00	€	x	2.022,00 mc = €	186.024,00
Acciaio	1,00	€	x	222.420,00 kg = €	222.420,00
Casseri	21,00	€	x	3.000,00 mq = €	63.000,00
Spinta	171.360,00	€	x	1,00 ac = €	171.360,00
Finitura	61,00	€	x	410,00 mq = €	25.010,00
Pali	1.561,00	€	x	300,00 ml = €	468.300,00
Impermeabilizzazione	31,00	€	x	997,00 mq = €	30.907,00
Scavi e conferimento a discarica	22,00	€	x	5.310,00 mc = €	116.820,00
• Pista ciclabile					€ 149.440,00
Comprensiva della rete di illuminazione	80,00	€	x	1.868,00 mq = €	149.440,00
• Pista ciclabile interna al P.A. sopraelevata					€ 18.400,00
	184,00	€	x	100,00 ml = €	18.400,00
• Piazza pubblica					€ 310.514,00
	214,00	€	x	1.451,00 mq = €	310.514,00
• Verde in cessione su fiume Tarò					€ 17.160,00
Comprende semina a prato	3,00	€	x	5.720,00 mq = €	17.160,00
• Verde in cessione su aree rimanenti					€ 162.006,00
Comprende semina a prato, terreno vegetale, piante e irrigazione	31,00	€	x	5.226,00 mq = €	162.006,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN PROGETTO					€ 3.265.513,00

Dal conteggio di qui sopra, sono escluse le spese tecniche, le spese legali e le consulenze.

COMMITTENTE Officine MAK S.r.l.

OGGETTO Piano attuativo finalizzato all'attuazione delle
previsioni conferite dal Documento di Piano
all'Ambito di Trasformazione AT1 – Ex
Medaspan, in via General Giardino

COMUNE Meda (MB)

Relazione geologica (R1, R3)
Relazione geotecnica (R2)

DATA ottobre 2020

RELATORE dott. geol. Alessandro Ratazzi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Ratazzi", positioned over the bottom right of the circular stamp.

SOMMARIO

Premessa

Relazione Geologica - Modellazione geologica e stratigrafica del sito

- Inquadramento geologico-geomorfologico
- Inquadramento idrologico e idrogeologico
- Indicazioni componente geologica PGT comunale
- Indagini in sito
 - Prove penetrometriche dinamiche SCPT
 - Prove di permeabilità di tipo Lefranc
 - Metodo HVSr
- Classificazione sismica
- Categoria sismica dei terreni

Relazione Geotecnica Verifiche della sicurezza e delle prestazioni

Considerazioni stratigrafiche e geotecniche

Verifiche della sicurezza e delle prestazioni

- Fondazioni superficiali
- Pareti di scavo e opere di sostegno
- Dispersione delle acque bianche meteoriche

Allegati in fondo al testo

Ubicazione punti d'indagine

Diagrammi penetrometrici

(File – MedaGBMAK)

Premessa

Su incarico della Società G.B. & Partners S.r.l., e per conto della Società Officine MAK S.r.l., è stato redatto il presente studio geologico con analisi geotecnica e note idrogeologiche a supporto della progettazione degli interventi previsti nel Piano attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT1 – Ex Medaspan, in via General Giardino nel comune di Meda (MB).



In questa fase l'area è in gran parte occupata da edifici esistenti oggetto di demolizione e non è del tutto accessibile in sicurezza; pertanto, in accordo con i progettisti, per definire le caratteristiche geotecniche dei terreni dell'area di interesse sono state eseguite n.10 prove penetrometriche dinamiche SCPT che hanno raggiunto la massima profondità di 9-10 m oltre la quale è stato registrato il rifiuto alla penetrazione meccanica della punta. Questo è dovuto alla natura del "terreno" affiorante nell'area in esame e soprattutto al suo grado di addensamento.

All'interno di alcuni fori di prova sono state eseguite speditive prove di permeabilità (del tipo Lefranc).

A completamento dello studio è stato effettuato un rilievo geologico-stratigrafico del sito oltre alla diretta osservazione dei depositi in affioramento in scavi realizzati nelle vicinanze del lotto in esame.

Infine, per determinare le proprietà sismostratigrafiche dell'area, valutare la frequenza in sito e la velocità ponderata delle onde sismiche di taglio (V_{se} equivalente), è stata effettuata un'indagine geofisica con prospezione HVSR.

I punti d'indagine sono stati localizzati compatibilmente ai numerosi ingombri esistenti (in superfici e nel sottosuolo), così come illustrato nello schema planimetrico allegato.

Alla luce di quanto sopra i progettisti valuteranno la possibilità di integrare la presente indagine non appena i luoghi oggetto di studio saranno stati liberati dagli edifici esistenti e dai numerosi sottoservizi interrati.

È stato fatto riferimento infine all'esauriente studio geologico (e relative mappe) redatto dallo Studio Tecnico Associato di Geologia dei colleghi Dott. Geol. Carimati e Zaro a supporto del PGT del comune di Meda.

Trattandosi di risultati desunti da indagini puntuali, e non escludendo la possibilità di locali variazioni, qualora in fase di scavo si dovessero evidenziare differenze significative da quanto qui riportato, sarà preciso obbligo dell'impresa esecutrice darne tempestiva comunicazione.

Nella presente relazione geologica e geotecnica saranno analizzati i risultati delle indagini svolte al fine di caratterizzare dal punto di vista stratigrafico, geotecnico e idrogeologico il sottosuolo, di indicare la resistenza di progetto del terreno interagente con le opere di fondazione e stimare l'entità dei cedimenti indotti dalle opere in progetto. Si forniranno inoltre indicazioni sulle modalità di scavo e su eventuali opere di stabilizzazione e consolidamento; infine verranno indicate le modalità da seguire per il trattamento delle acque bianche.

La presente relazione viene redatta seguendo le indicazioni tecniche esposte:

- nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20 marzo 2003 relativa alla normativa sismica
- nell'Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni (Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 17 gennaio 2018)
- nel D.G.R. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r.1/2000, art. 3, c. 108, lett. d)
- nella L.R. 12 ottobre 2015, n.33 - Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche
- nel D.G.R. 30 marzo 2016 – n. X/5001 Approvazione delle linee guida di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica (artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015)

Relazione Geologica - Modellazione geologica e stratigrafica del sito

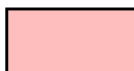
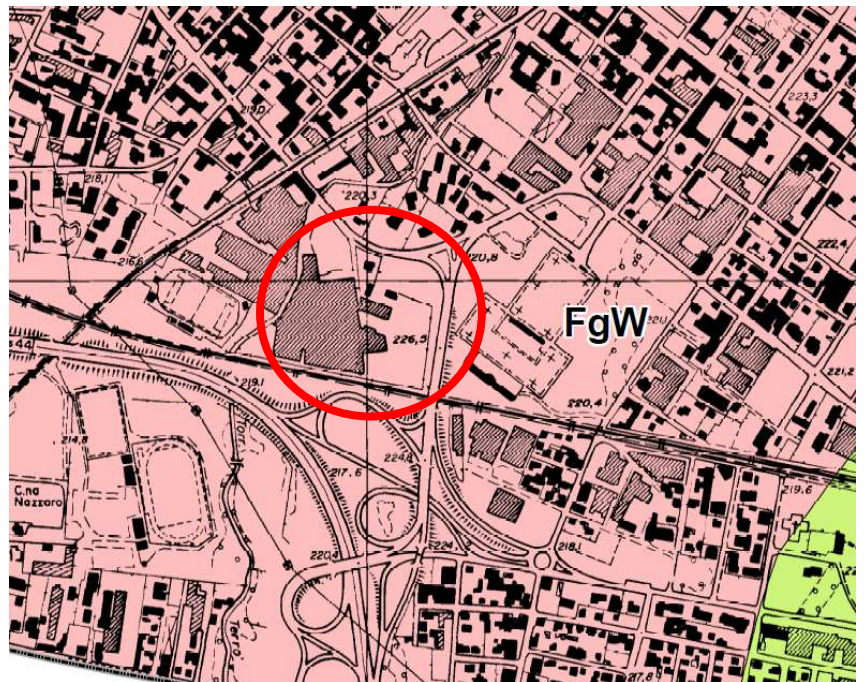
Inquadramento geologico - geomorfologico

L'area di studio è posta nel settore centro-meridionale del territorio comunale di Meda, ad una quota di circa 226 m s.l.m..

Il settore di studio appartiene all'ambito dell'alta pianura ed è posto su di una porzione di territorio subpianeggiante con una leggera pendenza verso sud-sud/est; tale omogeneità è interrotta solo da piccoli corsi d'acqua (e/o paleoalvei) ad uso prevalentemente irriguo e dagli orli dei terrazzi fluvioglaciali che interessano questo settore.

Come conferma anche lo studio a supporto del PGT, dal punto di vista geologico i terreni dell'area di studio sono di origine fluvioglaciale tardo wurmiano e costituiscono i depositi delle piane fluviali del Fiume Seveso e Torrente Tarò.

Sono caratterizzati da ghiaie e sabbie a volte argilloso-limosi; è irregolare la presenza di uno strato d'alterazione superficiale, nei settori non urbanizzati.



FgW FLUVIO-GLACIALE TARDO WURMIANO - ALLUVIONI ANTICHE

Depositi ghiaioso-sabbiosi a volte argilloso-limosi (soprattutto in lenti di limitata estensione).

Superficie di alterazione da assente a poco sviluppata.

Questa unità è diffusa con continuità a costituire il livello dell'Alta Pianura: in particolare, nel territorio di Meda, coincide con la piana di scorrimento del torrente Tarò.

Inquadramento idrologico e idrogeologico

La cartografia non segnala nulla di rilevante se non la presenza di una serie di rogge, canali e piccoli torrenti (spesso intubati) con uso prevalentemente irriguo e che attualmente registrano una certa portata idrica solo in periodi con pluviometrie intense e/o durature; per il resto, la circolazione idrica superficiale è per lo più a carattere diffuso, controllata dalla morfologia locale e marcata dalle eventuali regimazioni antropiche.

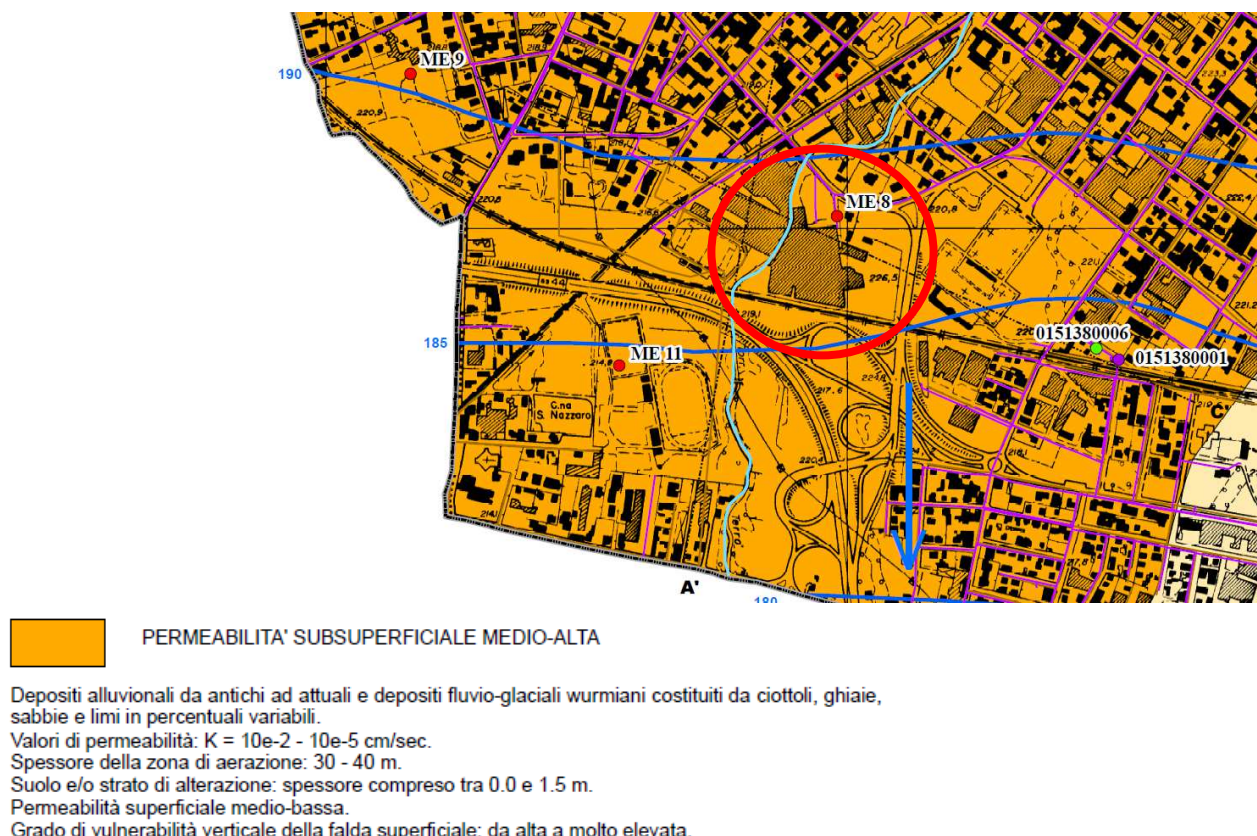
Nel settore nord-occidentale è presente parte dell'alveo (deviato) del Torrente Tarò, ma senza nessuna criticità idraulica.

Le informazioni relative alle note idrogeologiche sono state desunte dai dati bibliografici esistenti e relativi ai pozzi ad uso idropotabile censiti e dei quali si conoscono le caratteristiche di costruzione e le stratigrafie dei terreni scavati.

Come si ricava anche dalla consultazione della "Carta della profondità della falda" redatta a supporto del "PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento" della Provincia di Bergamo, il livello piezometrico è posto tra le quote di 185-190 m s.l.m. (e quindi ad una profondità di circa 35-40 m dall'attuale piano campagna) e non interferirà in nessun modo con la realizzazione dell'opera.

Non sono indicate, e non si conoscono, le oscillazioni massime stagionali; la direzione di flusso della falda è mediamente da N/S.

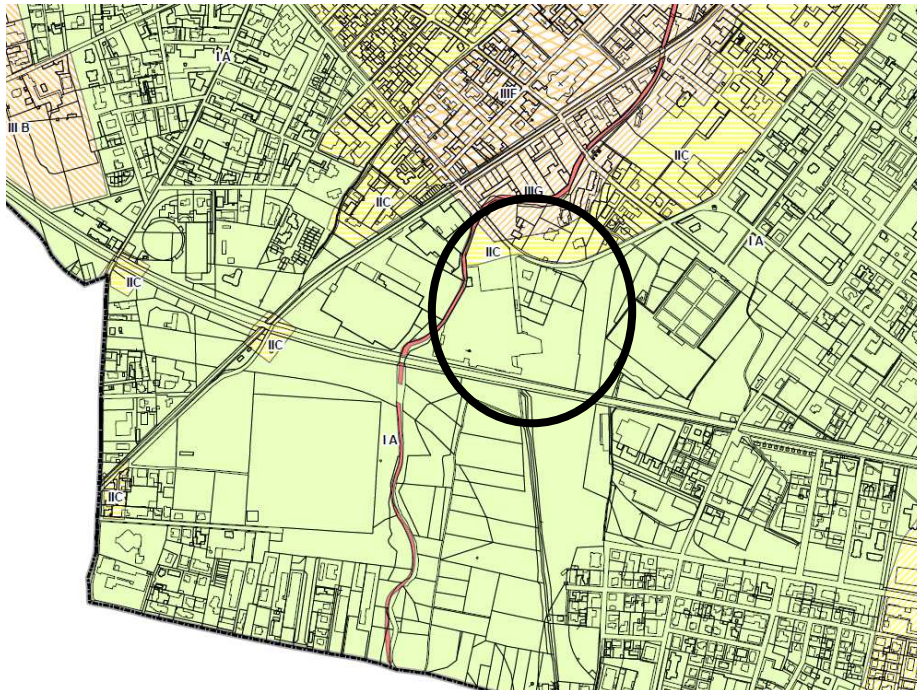
Nell'ambito settentrionale sono note falde sospese legate alla presenza del Torrente Tarò, così come confermato anche dall'indagine effettuata (prove n 1/3).



Indicazioni componente geologica PGT comunale

Nella Carta di fattibilità redatta a supporto al PGT l'area è posta in *"Classe 1A, Area senza particolari limitazioni"* anche se vengono segnalate una serie di problematiche, tra le quali, note anche allo scrivente:

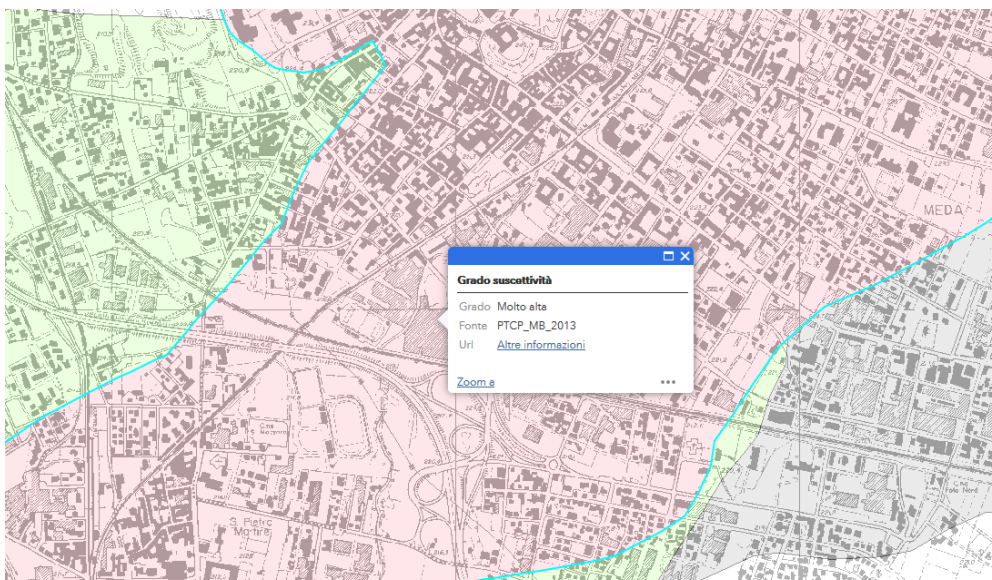
- rischio di "occhi pollini" (come conferma anche la cartografia regionale)
- variabilità laterale delle condizioni litologiche
- possibilità di livelli idrici subsuperficiali anche a carattere temporaneo



CLASSE I A Aree di pianura inferiore della piana alluvionale del Torrente Terrò

Fattori limitanti

- elevato rischio di presenza di "occhi pollini"
- variabilità laterale delle condizioni litologiche;
- occorrenza di depositi superficiali (strato coltivo e/ rimaneggiato), intercalazioni/lenti di materiale fini limoso argillosi correlabili con fasi terminali di sedimentazione, con caratteristiche tecniche scadenti;
- possibile presenza di rimaneggiamenti antropici;
- presenza di strutture antropiche ed edifici;
- variabilità delle condizioni di drenaggio con possibile presenza di coltri superficiali a bassa permeabilità, sede di ristagno idrico;
- possibile occorrenza di livelli idrici subsuperficiali anche a carattere temporaneo



Indagini in sito

Prove penetrometriche dinamiche DPSH-SCPT

Le prove penetrometriche dinamiche SCPT sono state eseguite con penetrometro dinamico pesante PAGANI 63.5 Kg, montato su carro a cingoli gommati i cui componenti sono rigorosamente conformi alle norme geotecniche in materia. In particolare, il penetrometro impiegato può essere descritto come penetrometro classe DPSH tipo "Meardi" o "Terzaghi modificato" o "pesante" o "*STANDARD CONE PENETRATION TEST*".

I dati tecnici del penetrometro sono così riassumibili:

<i>Diametro delle aste:</i>	32 mm	
<i>Punta conica – diametro:</i>	50.8 mm	2"
<i>Conicità:</i>	90°	
<i>Peso del maglio :</i>	63.5 kg	
<i>Altezza di caduta (volata):</i>	75 cm	30"

La prova consiste nel misurare il numero dei colpi (N_{SCPT}) necessari all'infissione delle aste D. 32 mm per un intervallo pari a 20 centimetri.

Tale valore viene poi "normalizzato" con fattori di conversione, per essere comparabile con le prove di riferimento SPT.

Nell'allegato vengono esposti i diagrammi relativi alla prova dove in ascissa, in funzione della profondità, con linea continua viene esposto il valore " N_{SCPT} " relativo all'avanzamento delle aste.



Prova di permeabilità tipo “Lefranc”

Per avere conferma delle personali conoscenze idrogeologiche del sito e del Coefficiente di Permeabilità (K), nei fori delle prove n.4 e 8 sono state eseguite prove in sito con il metodo Lefranc (a livello variabile) oltre i 1.5 metri di profondità.

L'esecuzione di prove di permeabilità nei fori delle prove penetrometriche dinamiche SCPT non è realmente conforme alle specifiche in tal senso ma si ritiene l'approssimazione, anche in relazione alle finalità della determinazione, assolutamente accettabile.



La metodologia seguita ha previsto la predisposizione del foro fino alla profondità di 3.0-4.5 m circa con immissioni di acqua in modo continuo e prolungato fino a saturare il terreno e, successivamente con immissioni di acqua in modo controllato (tempi/portate) mantenendo il livello costante entro il foro e registrando per intervalli di tempo definiti, le portate di acqua immessa.

È stato rilevato un valore K compreso tra 1.0 e 3.0×10^{-6} m/s entro i primi 4 metri circa e tra 8.0 e 9.0×10^{-5} m/s oltre tale profondità.

Per avere un'indicazione approssimativa relativamente al grado di permeabilità e al drenaggio dei terreni, si forniscono riferimenti bibliografici (*Casagrande e Fadum*).

Tabella 3.1 Coefficiente di permeabilità k per vari terreni

k (m/s)	1	10^{-1}	10^{-2}	10^{-3}	10^{-4}	10^{-5}	10^{-6}	10^{-7}	10^{-8}	10^{-9}	10^{-10}	10^{-11}
Drenaggio	buono					povero			praticamente impermeabile			
	ghiaia pulita	sabbia pulita e miscele di sabbia e ghiaia pulita				sabbia fine, limi organici e inorganici, miscele di sabbia, limo e argilla, depositi di argilla stratificati			terreni impermeabili, argille omogenee sotto la zona alterata dagli agenti atmosferici			
						terreni impermeabili modificati dagli effetti della vegetazione e del tempo						

Tabella 3.2 Classificazione del terreno secondo il valore di k

Grado di permeabilità	Valore di k (m/s)
alto	superiore a 10^{-3}
medio	$10^{-3} \div 10^{-5}$
basso	$10^{-5} \div 10^{-7}$
molto basso	$10^{-7} \div 10^{-9}$
impermeabile	minore di 10^{-9}

Metodo HVSR

La metodologia d'indagine HVSR (detta anche tecnica di Nakamura, 1989) è una tecnica sismica passiva che prevede la misura del “rumore ambientale” o “microtremore”, della superficie terrestre dovuto a fenomeni sia naturali (es. vento) che antropici.

Il metodo porta ad individuare eventuali fenomeni di amplificazione sismica e risonanza dovuti alla stratigrafia locale ed alle discontinuità presenti nel substrato.

La tecnica è non invasiva, rapida e non necessita di fonti di energizzazione esterne, dato che il rumore ambientale è ovunque presente.



Essa sfrutta le basi teoriche dei metodi sismici tradizionali (riflessione, rifrazione), unite a quelle dei microtremori.

Lo spessore di uno strato, noto da precedenti indagini (es. sondaggio, prove penetrometriche, etc.) e la velocità delle onde S di taglio in tale strato determinano la “frequenza fondamentale di risonanza” delle onde secondo la relazione:

$$f_0 = V_s / 4h,$$

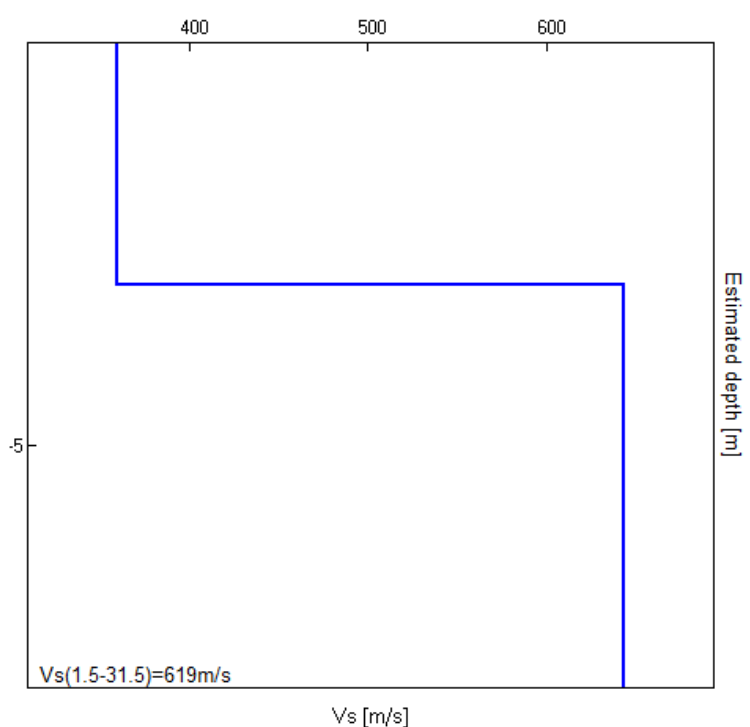
dove V_s è la velocità delle onde S nello strato attraversato ed h il suo spessore.

I microtremori sono principalmente legati alle onde superficiali, in particolare alle onde di Rayleigh, e solo in parte alle onde di volume P o S. Nelle analisi si fa ad ogni modo riferimento alle onde S dato che la velocità delle onde di Rayleigh è molto simile a quella delle onde S.

La frequenza fondamentale di risonanza del sito è legata al passaggio delle onde da un materiale ad un altro avente diversi valori di velocità delle onde sismiche e di densità, quindi è legata alla presenza di un contrasto d'impedenza acustica.

Il rapporto H/V permette di determinare tale frequenza fondamentale.

Tramite opportuni algoritmi si può compiere un'inversione degli spettri H/V al fine di determinare i profili di velocità delle onde di taglio S e quindi il valore $V_{seguivalenti}$, come previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni.



Classificazione sismica

Meda è in classe “4” e con A_g Max pari a 0,0467.

TR (anni)	A_g (g)	$F_0(-)$	$TC^*(s)$
30	0,017	2,563	0,159
50	0,022	2,536	0,187
72	0,026	2,583	0,195
101	0,029	2,582	0,209
140	0,032	2,611	0,221
201	0,036	2,636	0,237
475	0,046	2,649	0,279
975	0,056	2,690	0,298
2475	0,070	2,769	0,317

Vita nominale della costruzione (anni): VN: 50

Classe d'uso della costruzione c_u : 1.0

Periodo di riferimento per la costruzione (anni): VR: 50

Stato Limite	TR (anni)	A_g (g)	$F_0(-)$	$TC^*(s)$
SLO	30	0,018	2,562	0,159
SLD	50	0,022	2,537	0,187
SLV	475	0,046	2,649	0,279
SLC	975	0,056	2,690	0,298

Categoria sismica dei terreni

L'area in esame viene classificata in “Zona 4a”: l'attuale normativa prevede che debbano essere effettuati approfondimenti di studio sismico di secondo livello al fine di determinare in modo semiquantitativo il fattore di amplificazione locale F_a . Tale valore è utilizzato in fase progettuale per ottimizzare le strutture sotto l'aspetto della prevenzione antisismica.

Sulla base delle indagini sismiche effettuate sono presumibili terreni con V_{se} equivalenti (riferiti al piano di appoggio delle fondazioni) pari 620-630 m/s e quindi di categoria B e con un andamento della curva delle velocità, assimilabile a quella di riferimento litologica della Regione Lombardia “*limoso-argillosa*”.

Con il metodo di calcolo indicato dalla normativa si ottengono valori di F_a pari a:

Fa Intervallo di periodo 0,1 – 0,5 s: 1.6

Fa Intervallo di periodo 0,5 – 1.5 s: 1.3

Per il comune di Meda, i valori di soglia del Fattore di amplificazione F_a forniti dalla Regione Lombardia, differenziati per suoli di fondazione e per periodi, sono:

INTERVALLO	Valori soglia			
	B	C	D	E
0.1 - 0.5	1,4	1,8	2,2	2,0
0.5 - 1.5	1,7	2,4	4,2	3,1

e rappresentano il valore di soglia oltre il quale lo spettro proposto dalla normativa risulta insufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito.

L'approfondimento sismico di secondo livello ha confermato le note di PGT, evidenziando quanto segue:

INTERVALLO 0.1 / 0.5 s – Strutture basse, regolari e rigide: $1.6 > 1.4 < 1.8$

Sarà necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (in questo caso suolo C).

INTERVALLO 0.5 / 1.5 s – Strutture alte e flessibili: $1.3 < 1.7$

Sarà possibile applicare lo spettro previsto dalla normativa vigente e utilizzare un suolo B.

Per determinare i parametri dello spettro di risposta elastico delle componenti orizzontali si potrà fare riferimento alla tabella:

Categoria suolo	S	T_B	T_C	T_D
A	1.00	0.15	0.40	2.00
B-C-E	1.25	0.15	0.50	2.00
D	1.35	0.20	0.80	2.00

Mentre per quelli della componente verticale:

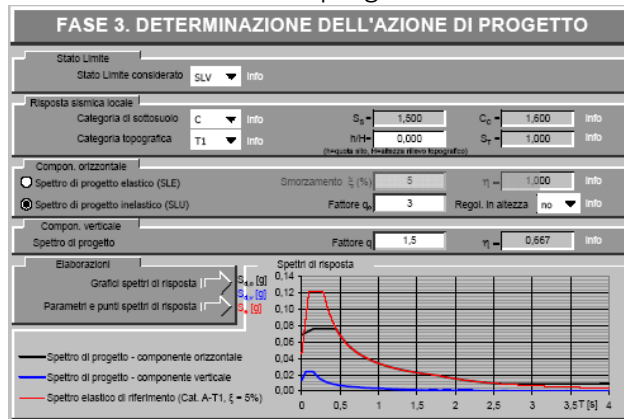
Categoria suolo	S	T_B	T_C	T_D
A-B-C-D-E	1.00	0.05	0.15	1.00

Categoria sottosuolo:	C	Categoria topografica:	T1
Periodo di riferimento:	50anni	Coefficiente cu:	1

	SLO	SLD	SLV	SLC
Ss* (ampl. stratigrafica)	1,50	1,50	1,50	1,50
Cc* (coeff.funz. categ.)	1,93	1,83	1,60	1,56
St* (amplificazione topografica)	1,00	1,00	1,00	1,00

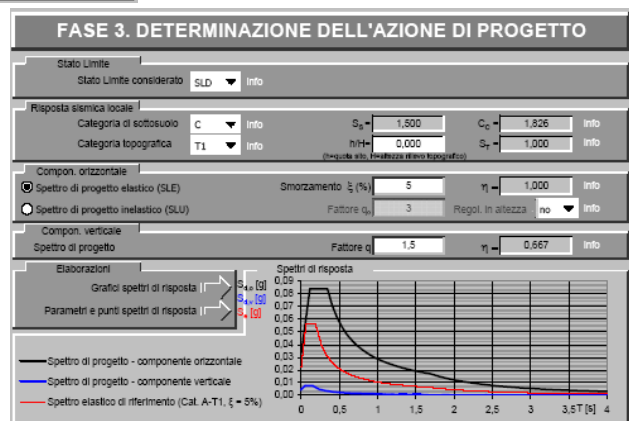
Coefficienti	SLO	SLD	SLV	SLC
kh	0,005	0,007	0,014	0,017
kv	0,003	0,003	0,007	0,008
Amax [m/s ²]	0,255	0,322	0,671	0,812
Beta	0,200	0,200	0,200	0,200

Determinazione dell'azione di progetto



SLU

SLE



Facendo riferimento al paragrafo 7.11.3.4.2. delle NTC 2018 (*esclusione della verifica a liquefazione*):

7.11.3.4.2 Esclusione della verifica a liquefazione

La verifica a liquefazione può essere omessa quando si manifesti almeno una delle seguenti circostanze:

1. accelerazioni massime attese al piano campagna in assenza di manufatti (condizioni di campo libero) minori di 0,1g;
2. profondità media stagionale della falda superiore a 15 m dal piano campagna, per piano campagna sub-orizzontale e strutture con fondazioni superficiali;
3. depositi costituiti da sabbie pulite con resistenza penetrometrica normalizzata $(N_1)_{60} > 30$ oppure $q_{c1N} > 180$ dove $(N_1)_{60}$ è il valore della resistenza determinata in prove penetrometriche dinamiche (Standard Penetration Test) normalizzata ad una tensione efficace verticale di 100 kPa e q_{c1N} è il valore della resistenza determinata in prove penetrometriche statiche (Cone Penetration Test) normalizzata ad una tensione efficace verticale di 100 kPa;
4. distribuzione granulometrica esterna alle zone indicate nella Fig. 7.11.1(a) nel caso di terreni con coefficiente di uniformità $U_C < 3,5$ e in Fig. 7.11.1(b) nel caso di terreni con coefficiente di uniformità $U_C > 3,5$.

date le condizioni stratigrafiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche del sito, non sussistono pericoli in tal senso.

Caratterizzazione e modellazione geotecnica

Considerazioni stratigrafiche e geotecniche

Viste le problematiche di accessibilità esposte in premessa, sebbene le indicazioni riportate siano da ritenere attendibili, le stesse saranno da verificare in una ulteriore fase di indagine e/o di scavo.

Come visto in precedenza gran parte dell'area è caratterizzata in superficie (almeno 3.5/4.0 m) da materiale rimaneggiato e/o di riporto.

Localmente, in ambito Torrente Tarò, possono essere presenti locali falde sospese.

In base ai risultati dell'indagine effettuata si è ricostruita la successione dei Livelli geotecnici: le descrizioni stratigrafiche sono da ritenere indicative in quanto dedotte in modo indiretto durante l'esecuzione delle prove.

LIVELLO [1]: dal piano campagna fino alla profondità di 3.5/4.0 m circa.

Materiali di riporto e/o rimaneggiati di varia natura e con eterogeneo grado di addensamento: hanno fatto registrare un numero di colpi N_{SCPT} (numero dei colpi necessari all'avanzamento di 20 centimetri della punta conica) abbastanza variabile e compreso tra 2 e 10 e tali da essere definiti, in via cautelativa come *"sciolti-poco addensati"* (Associazione Geotecnica Italiana 1977). Si possono ipotizzare:

Peso di Volume (t/mc): 1.60-1.65

Angolo di Attrito (°): 24-26

Modulo Elastico (kg/cmq): 30-50

ricordando che:

Peso di volume: stima valutata in relazione a N_{SCPT}

Angolo di attrito: correlazione tra N_{SCPT} e ϕ di Meyerhof per terreni con una percentuale di sabbia fine e limo superiore a 5

Modulo elastico: valutato da correlazioni empiriche tra N_{SCPT} e il tipo di terreno

LIVELLO [2]: dalla base dello strato precedente fino alla massima profondità investigata di 10 m circa, ma presumibilmente oltre.

Si tratta di ghiaie e ciottoli con sabbie limose, con N_{SCPT} compresi tra 15 e 20 (*"moderatamente addensate-addensate"* AGI 1977) e così caratterizzabili:

Peso di Volume (t/mc): 1.75-1.80

Angolo di Attrito (°): 32-34

Modulo Elastico (kg/cmq): 250-300

Non si esclude localmente la presenza di orizzonti (di spessore massimo pari a 1.0-1.5 m) meno addensati e legati a terreni nella quale prevale la frazione sabbiosa.

Oltre tale quota il numero di colpi N_{SCPT} aumenta raggiungendo rapidamente valori maggiori di 100 (*"rifiuto alla penetrazione meccanica della punta"*), per la presenza di terreni definibili come *"molto addensati"* (AGI 1977).

Verifiche della sicurezza e delle prestazioni

Fondazioni superficiali

Il progetto in esame prevede la realizzazione di una serie di nuovi edifici presumibilmente sviluppati del tutto fuori terra.

Per il particolare contesto non è possibile ipotizzare fondazioni isolate a plinto per il pericolo che, in presenza di anomalie geotecniche (non escludibili nei primi 3.5-4.0 metri sia per la presenza di terreni di riporto che per le particolari caratteristiche geologiche del sito) si possano manifestare cedimenti differenziali imprevisi.

Per ovviare a tale problematica, qualora fossero previste fondazioni nei primi 4 metri si consigliano TRAVI continue di larghezza minima pari a 1.5/2.0 metri.

Un eventuale bonifica geotecnica del piano di appoggio delle fondazioni mediante il passaggio di compattatore cilindrico vibrante di almeno 12-14 t potrebbe uniformare il piano di posa e compensare eventuali cedimenti differenziali.

Nell'ipotesi che questa venga effettuata in modo rigoroso e specifico consentirà una forte riduzione dei cedimenti attesi e quindi una maggiore Resistenza di Progetto in condizioni di esercizio (R_{dSLE}).

Si dovrà comunque valutare preliminarmente che le vibrazioni del rullo compattatore non creino problemi alle strutture vicine.

Qualora si manifestassero cedimenti e/o assestamenti si dovrà riportare materiale granulare adeguato a compensare eventuali dislivelli, e nuovamente rullato fino al completo "assestamento" di tutta la superficie fondazionale.

Il procedimento dovrà essere ripetuto fino a che, per passate successive sull'ultimo strato di materiale steso, non si apprezzeranno "cedimenti" o "assorbimenti" significativi (vibrocompattazione "a rifiuto").

Durante le operazioni di compattazione si dovranno modificare i parametri di vibrazione a seconda delle esigenze che man mano si verranno a creare in cantiere (grandi ampiezze e basse frequenze per compattare suoli cedevoli e ampiezze minori e alte frequenze per compattare strati profondi di terreno e suoli rigidi).

Solitamente si inizia con grandi ampiezze e basse frequenze e quando il grado di compattazione aumenta, si dovranno aumentare le frequenze riducendo le ampiezze: questa metodologia permette di ottenere un ottimo grado di compattazione.

L'efficacia del metodo, la corretta esecuzione del vibrintasamento e le considerazioni relative alle capacità portante del terreno, potranno essere verificate, in modo sistematico e puntuale, con l'esecuzione di prove di carico su piastra (prove PLT): poiché lo spessore di terreno investigato con questo tipo di prove è ridotto rispetto a quello interessato dalla posa delle fondazioni, una verifica di tipo empirico per definire, in modo rapido e attendibile, il grado di compattazione della massicciata sarà quello di osservare il comportamento del terreno compattato al passaggio (a velocità minima) del rullo vibrante.

L'assenza di segni e/o dislivelli tra la zona sul quale è transitato il rullo e quelle vicine indica in primo luogo un comportamento omogeneo di tutto l'ambito.

L'indagine verrà completata lasciando in sosta il rullo vibrante per 1 minuto e rilevando visivamente i cedimenti del terreno sottoposto al trattamento: benché siano pochi i cenni noti in bibliografia che attestino il limite di accettabilità di questa prova, di norma si ritiene ammissibile un cedimento non superiore a 5 mm.

Con questa prescrizione, è stata determinata (con le relazioni di Terzaghi, Meyerhof e Brinch-Hansen) la resistenza del sistema terreno-fondazione (R_d) con la combinazione e l'approccio di calcolo che la normativa richiede. Sono stati inoltre calcolati i cedimenti totali teorici che potrebbero registrarsi qualora le condizioni stratigrafiche locali interagissero con le opere di fondazione uniformemente sollecitate dalla resistenza di progetto in condizioni di esercizio ($R_{d(SLE)}$) per verificarne la compatibilità con i requisiti prestazionali della struttura in elevazione, nel rispetto della condizione:

$$E_d \leq C_d$$

dove: E_d : valore di progetto dell'effetto delle azioni.
 C_d : valore limite dell'effetto delle azioni

Si potrà quindi prevedere:

RESISTENZA DI PROGETTO DEL SISTEMA GEOTECNICO ($R_d(SLU)$) con coeff. parz. M1,R1)

FONDAZIONE				TERRENO(k)		RESISTENZA DI PROGETTO		
Profondità	Rinterro	Largh. (B)	Lungh. (L)	γ	ϕ^*	Terzaghi	Meyerhof	Brinch-Hansen
[m]	[m]	[m]	[m]	[t/mq]	[°]	R_d	R_d	R_d
[m]	[m]	[m]	[m]	[t/mq]	[°]	[kg/cm ²]	[kg/cm ²]	[kg/cm ²]
1.5	1.5	1.5	indef.	1.65	26.0	5.0	4.7	5.0

RESISTENZA DI PROGETTO DEL SISTEMA GEOTECNICO ($R_d(SLU)$) con coeff. parz. M1,R3)

FONDAZIONE				TERRENO(k)		RESISTENZA DI PROGETTO		
Profondità	Rinterro	Largh. (B)	Lungh. (L)	γ	ϕ^*	Terzaghi	Meyerhof	Brinch-Hansen
[m]	[m]	[m]	[m]	[t/mq]	[°]	R_d	R_d	R_d
[m]	[m]	[m]	[m]	[t/mq]	[°]	[kg/cm ²]	[kg/cm ²]	[kg/cm ²]
1.5	1.5	1.5	indef.	1.65	26.0	2.2	2.0	2.2

Resistenza di Progetto in condizioni di esercizio	$R_d(SLE)$	1.0	[kg/cmq]	
Cedimento del terreno previsto con $R_d(SLE)$	1.0	[kg/cmq]:	3.1	[cm]
Valore di Resistenza per verifica di stabilità globale M2+R2 (con $\gamma_R=1,1$)		4.3	[kg/cmq]	

- fondazione a TRAVE, con Resistenza di Progetto in condizioni di esercizio ($R_{d(SLE)}$) media pari a 1.0 kg/cm² con cedimenti totali teorici contenuti in 3.0 cm e in parte compensati dalla tipologia di fondazione adottata e dalla eventuale compattazione prescritta

Resta inteso che l'entità dei cedimenti qui stimati dovrà essere confrontata con quella che il progettista ritiene essere compatibile con la durabilità e l'esercizio dell'opera nelle diverse condizioni.

Soluzioni o valutazioni per ipotesi di geometrie differenti, potranno essere predisposte su richiesta del progettista strutturale.

Pareti di scavo e opere di sostegno

Gli scavi previsti, per quanto noto, non interesseranno a confine strutture esistenti o strade, e si escludono pertanto pericoli d'instabilità dell'ambito circostante l'area di scavo durante la fase di realizzazione dell'opera; considerando il solo aspetto di stabilità del fronte, potrebbe essere realizzato senza particolari opere preliminari di consolidamento. Questo, tuttavia, non svincola dal dover adottare tutte le precauzioni previste dalla normativa vigente in merito alla sicurezza sui luoghi di lavoro per scavi con altezza superiore a 1.5 m (D.Lvo. n° 81/08).

Si segnala comunque che gli scavi di ribasso, che abitualmente vengono realizzati con fronti praticamente verticali, sono da ritenere "stabili" solo in condizioni a brevissimo termine (secondo le indicazioni desunte dall'utilizzo del Metodo di Taylor) e pertanto sono assolutamente da evitare.

In condizioni di medio e lungo termine, condizioni nelle quali il terreno perde del tutto le caratteristiche di coesione, sia per le caratteristiche stratigrafiche che geotecniche dei terreni esaminati, la stabilità dei fronti di scavo potrà essere garantita solamente con angoli di scarpata non superiori a 50-55°.

Si suggerisce, comunque, di mantenere gli scavi aperti per il minor tempo possibile avendo cura di coprire i fronti (già dal bordo superiore) mediante teli impermeabili in nylon o polietilene. Sarà necessario incanalare, raccogliere ed allontanare le acque ed evitare il carico (anche accidentale) del tratto di monte a ridosso del fronte di scavo.

Qualora lo scavo fosse realizzato in aderenza a sovraccarichi o nell'impossibilità di seguire le modalità sopra indicate, si dovrà procedere in sezione parziale con realizzazione di eventuali sottomurazioni, o in alternativa, si dovrà prevedere un lavoro preliminare di consolidamento delle pareti di scavo.

Tale intervento potrà essere realizzato con micropali verticali accostati (berlinese) e micropali inclinati di stabilizzazione.

Mi rendo comunque disponibile, in una fase progettuale più avanzata, a meglio valutare l'intervento ottimale.

Dispersione delle acque bianche meteoriche

Eventuali necessità di dispersione di acque raccolte (rigorosamente bianche e conformemente alla normativa vigente) dovranno essere considerate con il particolare contesto di studio; in parte dell'area sono presenti falde sospese che potrebbero rendere difficoltosa la realizzazione di pozzi di smaltimento, che sarebbero comunque da prevedere disperdenti preferibilmente oltre i 4.0 metri di profondità.

La granulometria dei depositi e la loro permeabilità dovranno essere comunque verificate e confermate in fase di scavo.

Si raccomanda in ogni modo di realizzare gli eventuali pozzi perdenti discosti il più possibile dalle strutture di fondazione.

Il modello geologico del sito, costruito mediante esecuzione di indagini puntuali, è applicabile tridimensionalmente a tutta l'area oggetto di intervento.

Trattandosi di risultati desunti da prove puntuali, e non escludendo la possibilità di locali variazioni, sarà necessario verificare e confermare in fase di scavo le indicazioni qui esposte.

Dal punto di vista della compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale l'area non presenta alcuna restrizione infatti non vi sono situazioni di rischio geologico.

I risultati esposti nella presente non tengono conto di eventuali vincoli urbanistici, regolamenti edilizi locali e di altri vincoli imposti dalle pubbliche Autorità dei quali non sono stato incaricato di verificare l'esistenza.

Resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

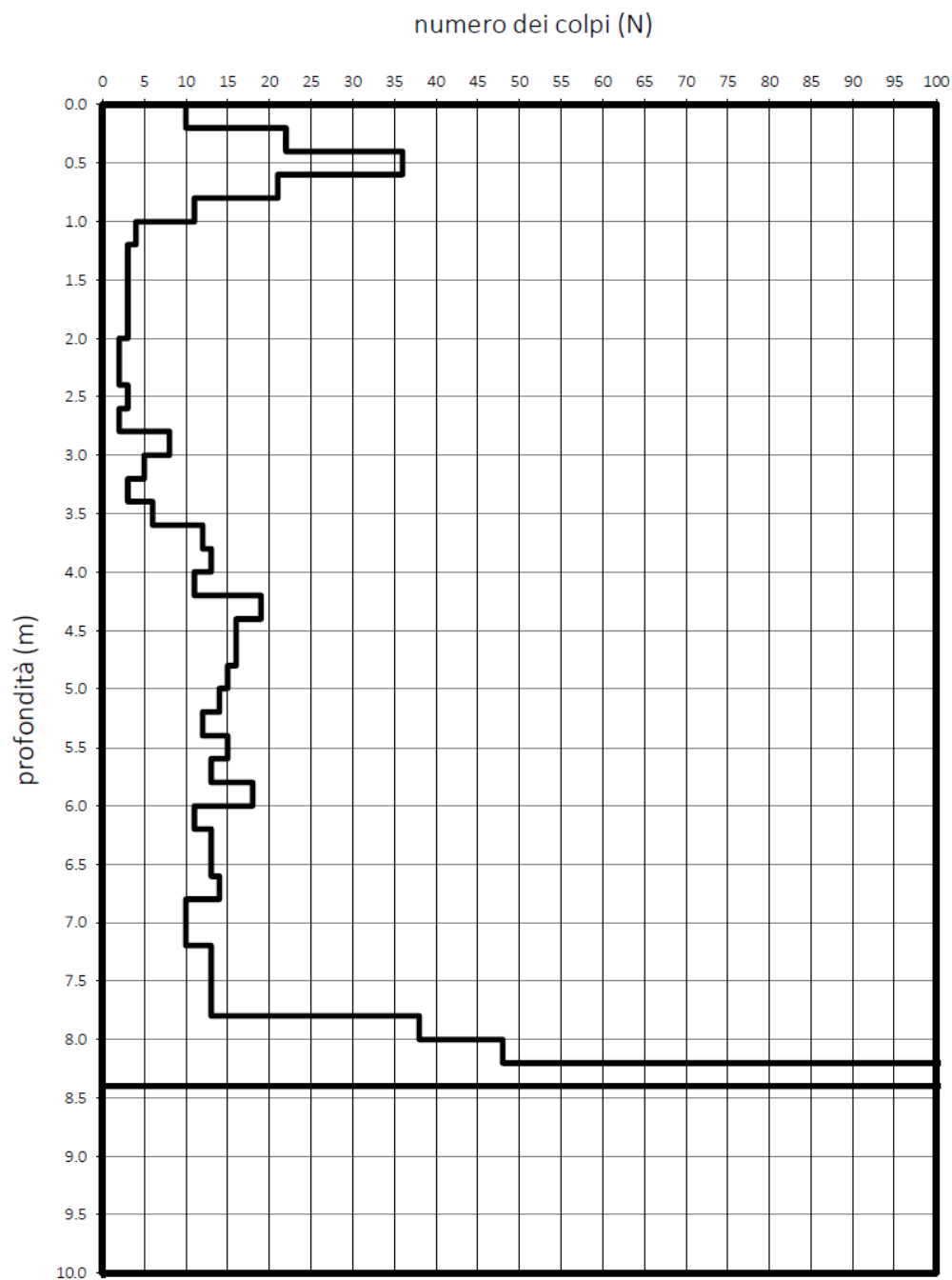




Ubicazione punti d'indagine

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.01

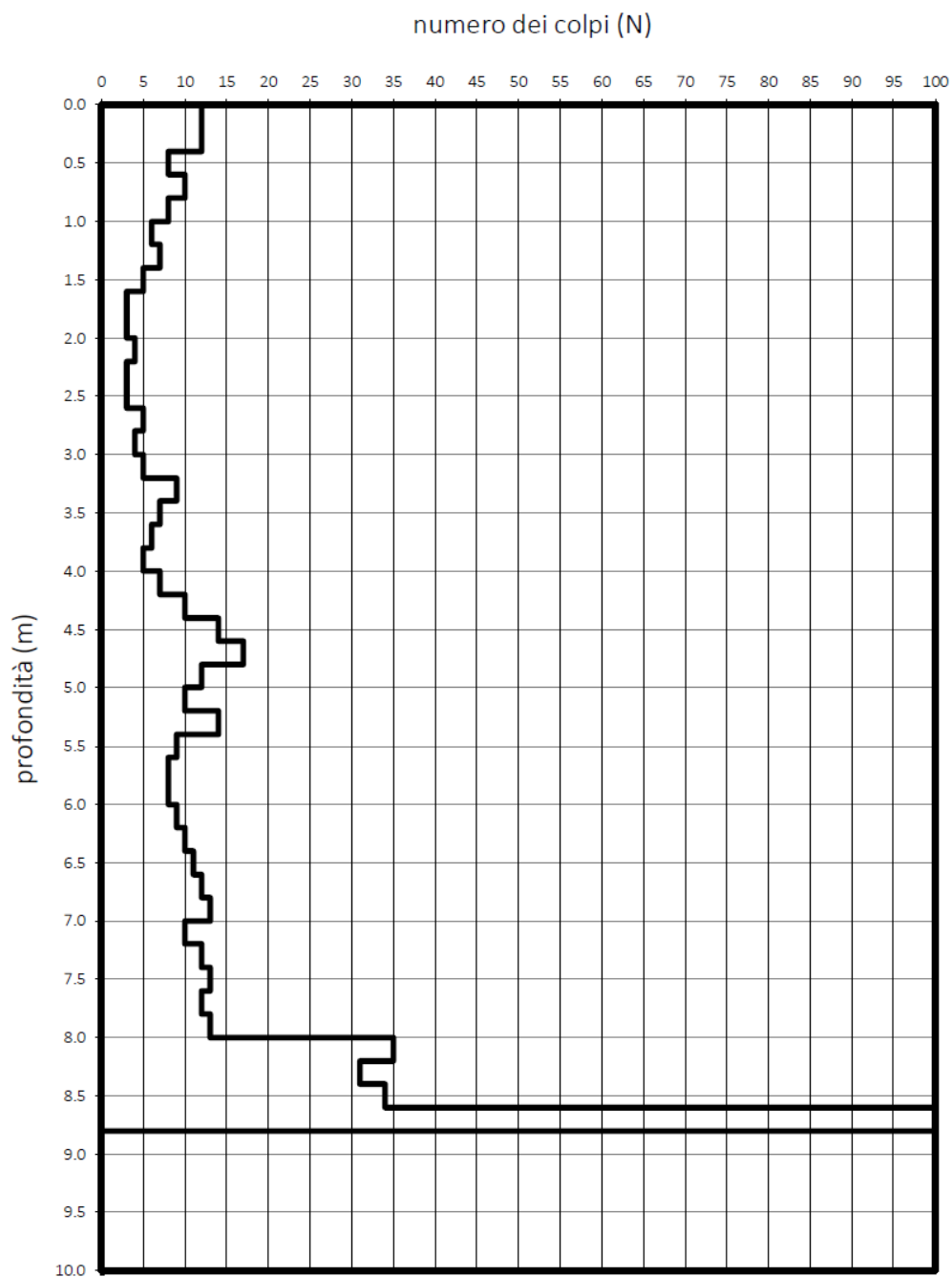


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.02



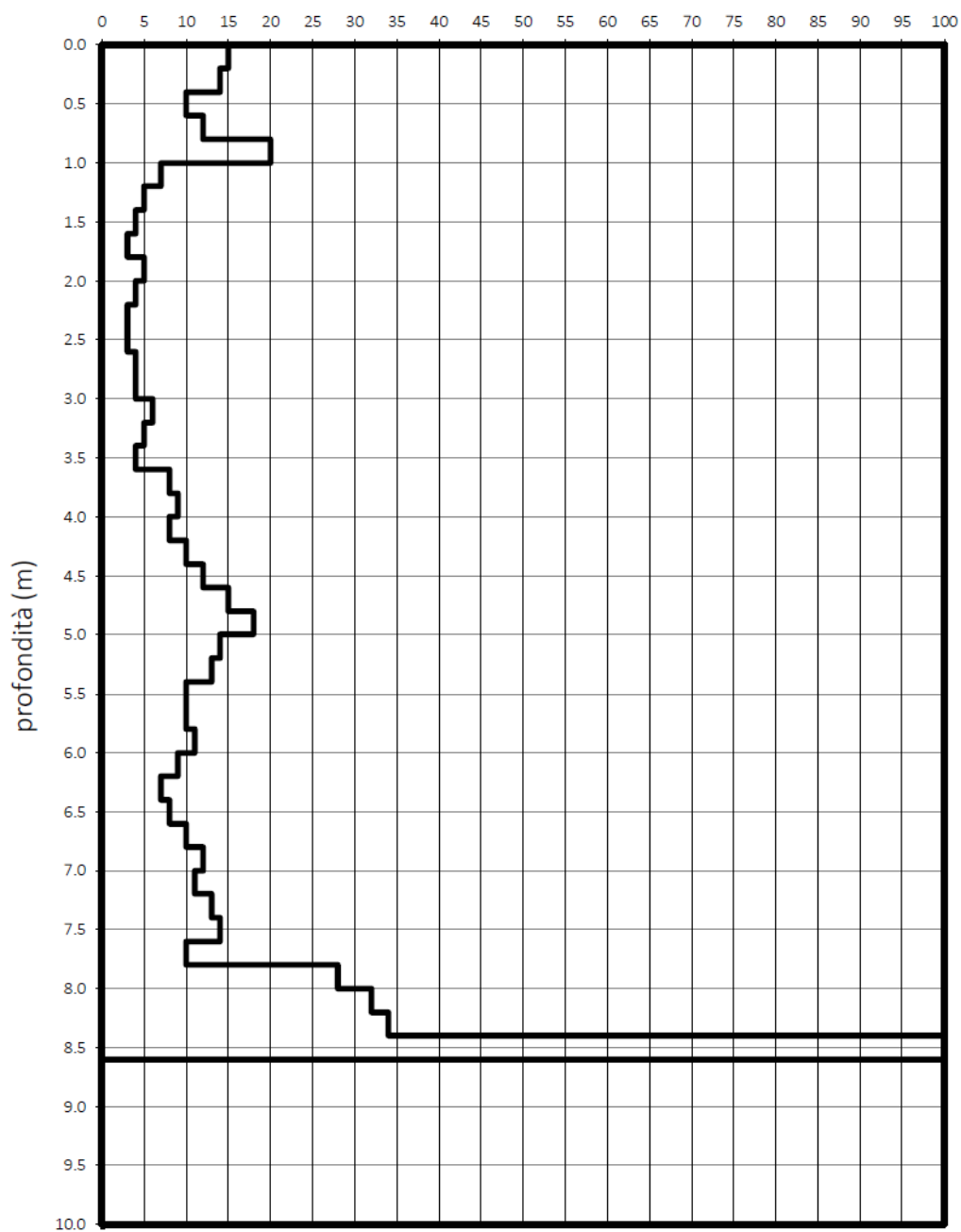
Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.03

numero dei colpi (N)

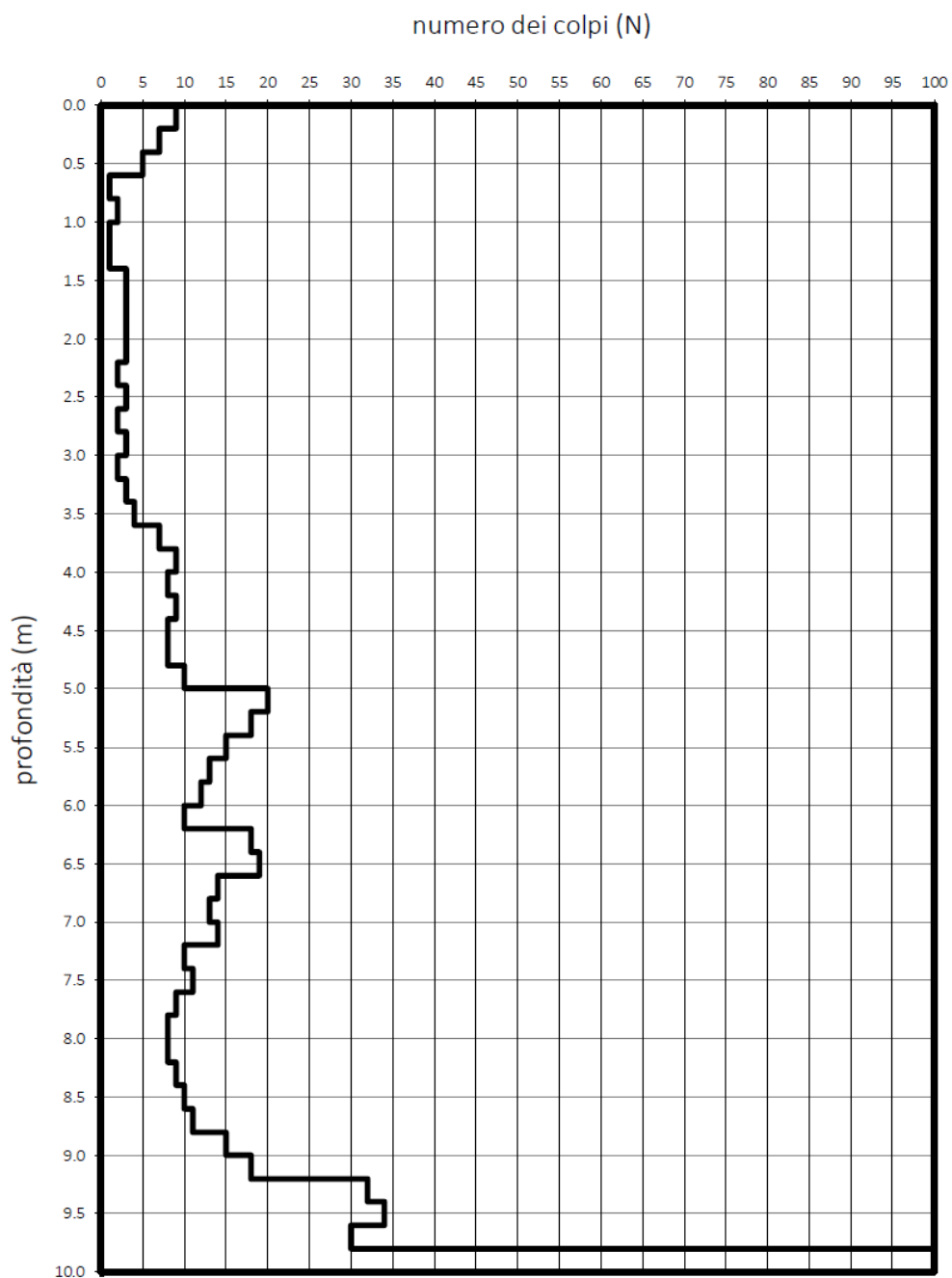


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.04

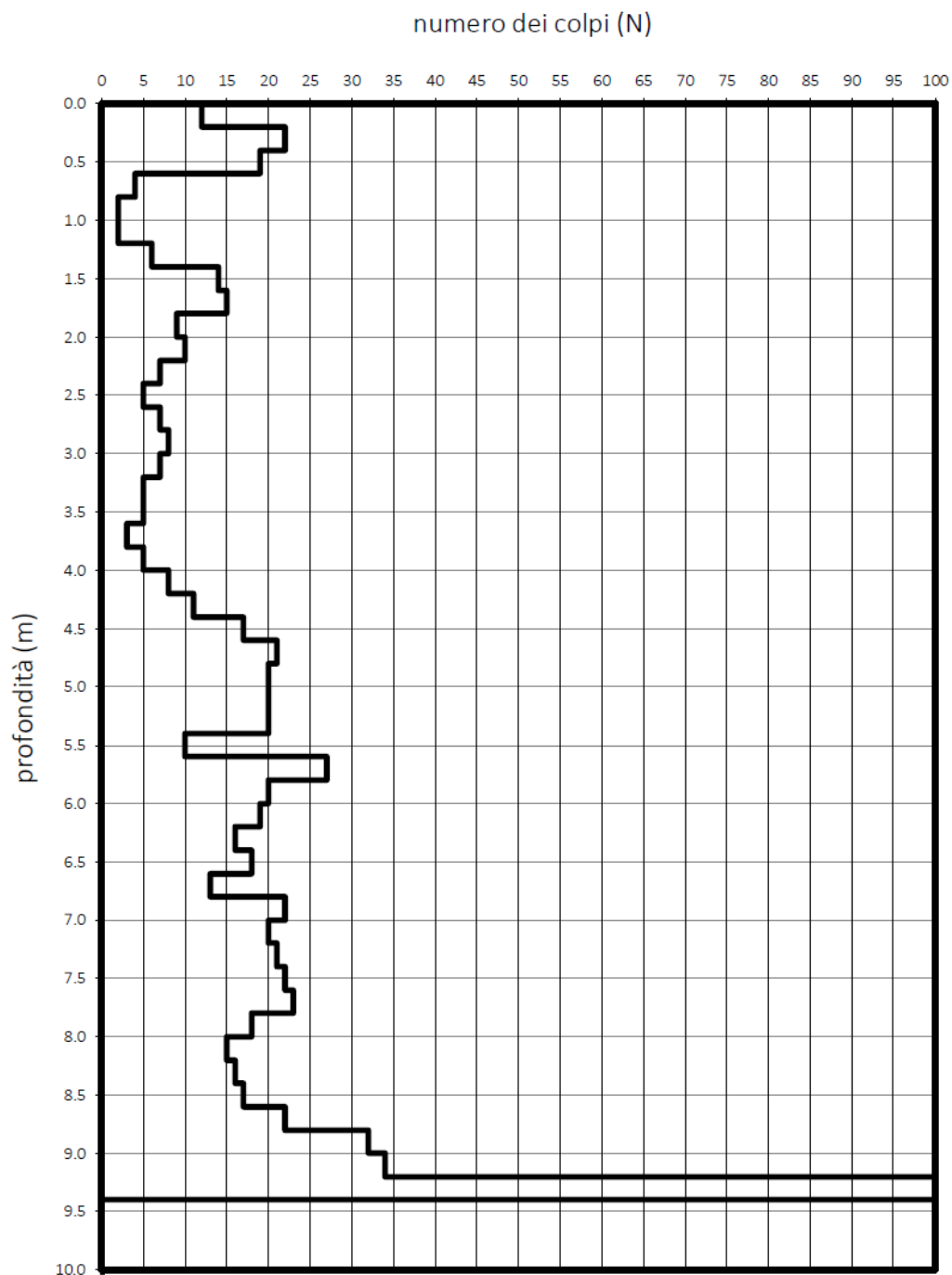


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.05

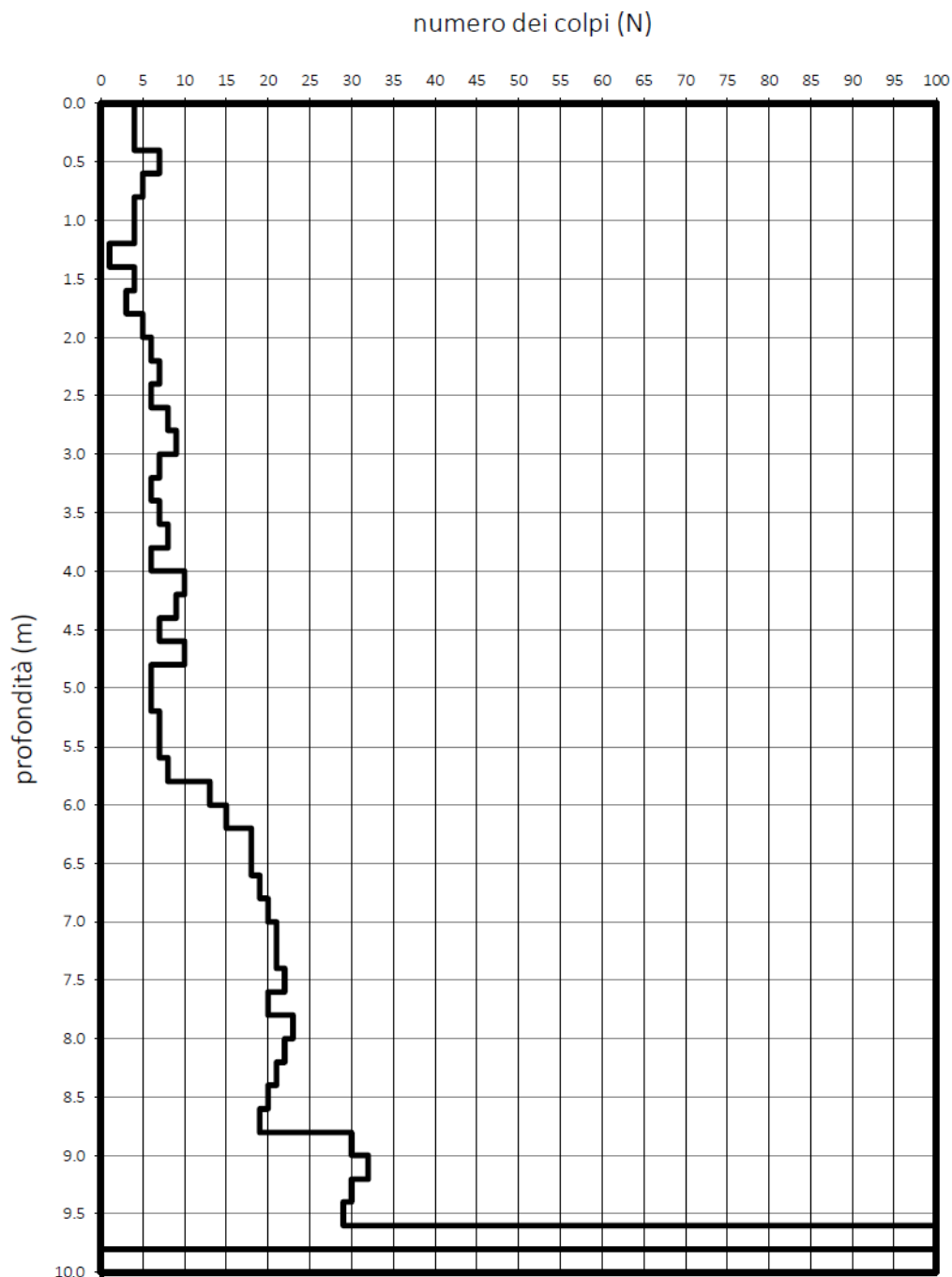


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.06

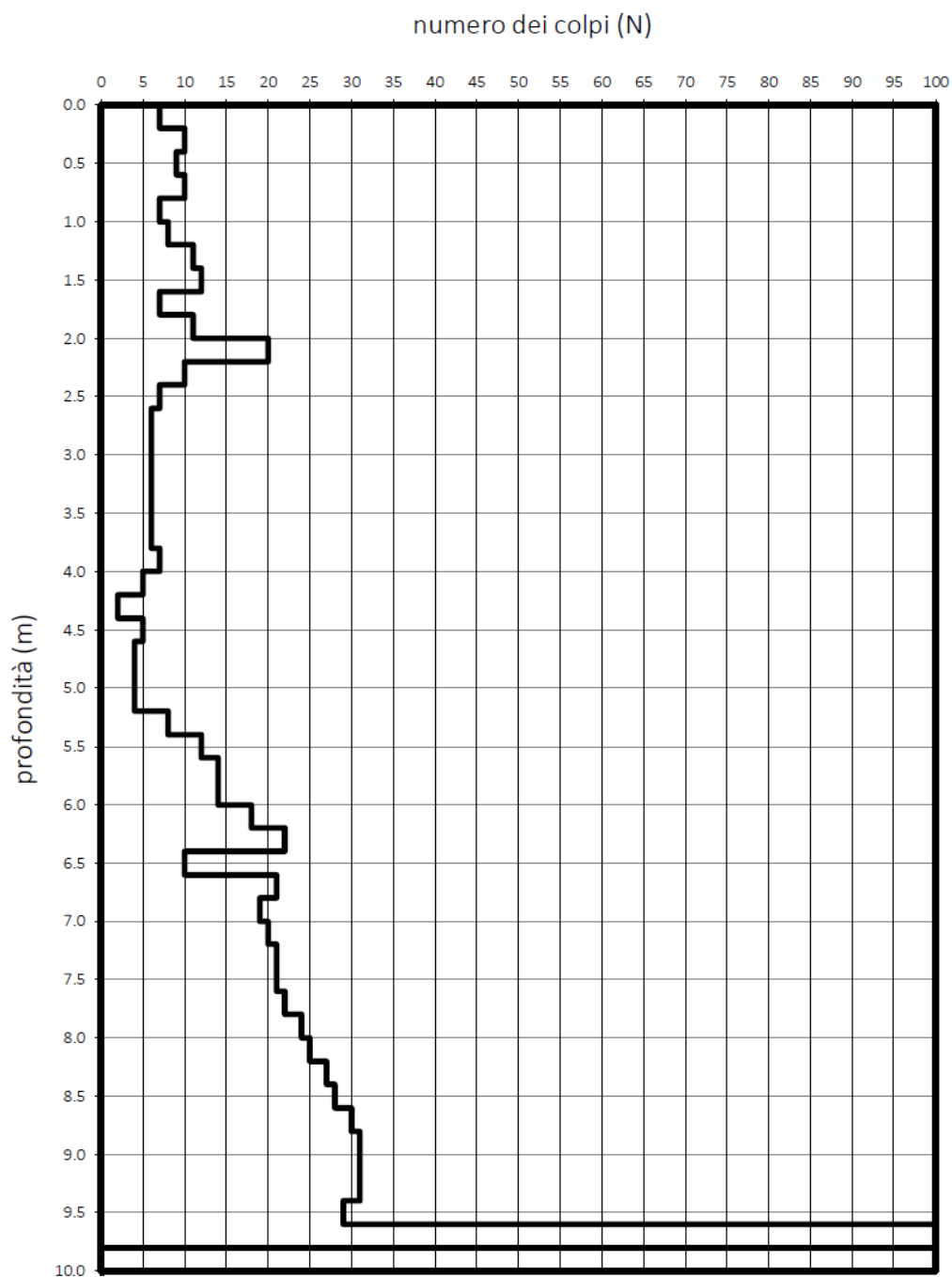


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.07



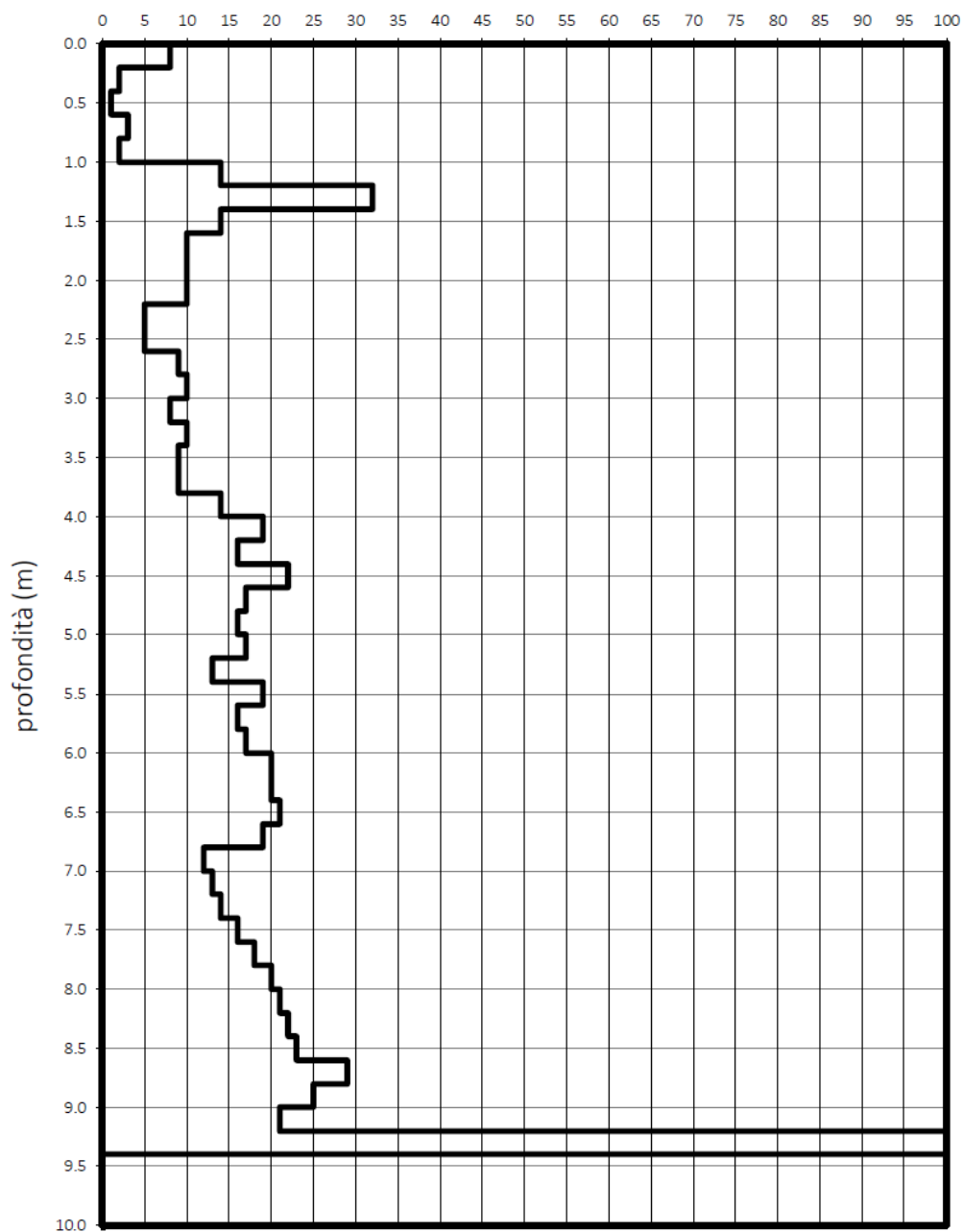
Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.08

numero dei colpi (N)



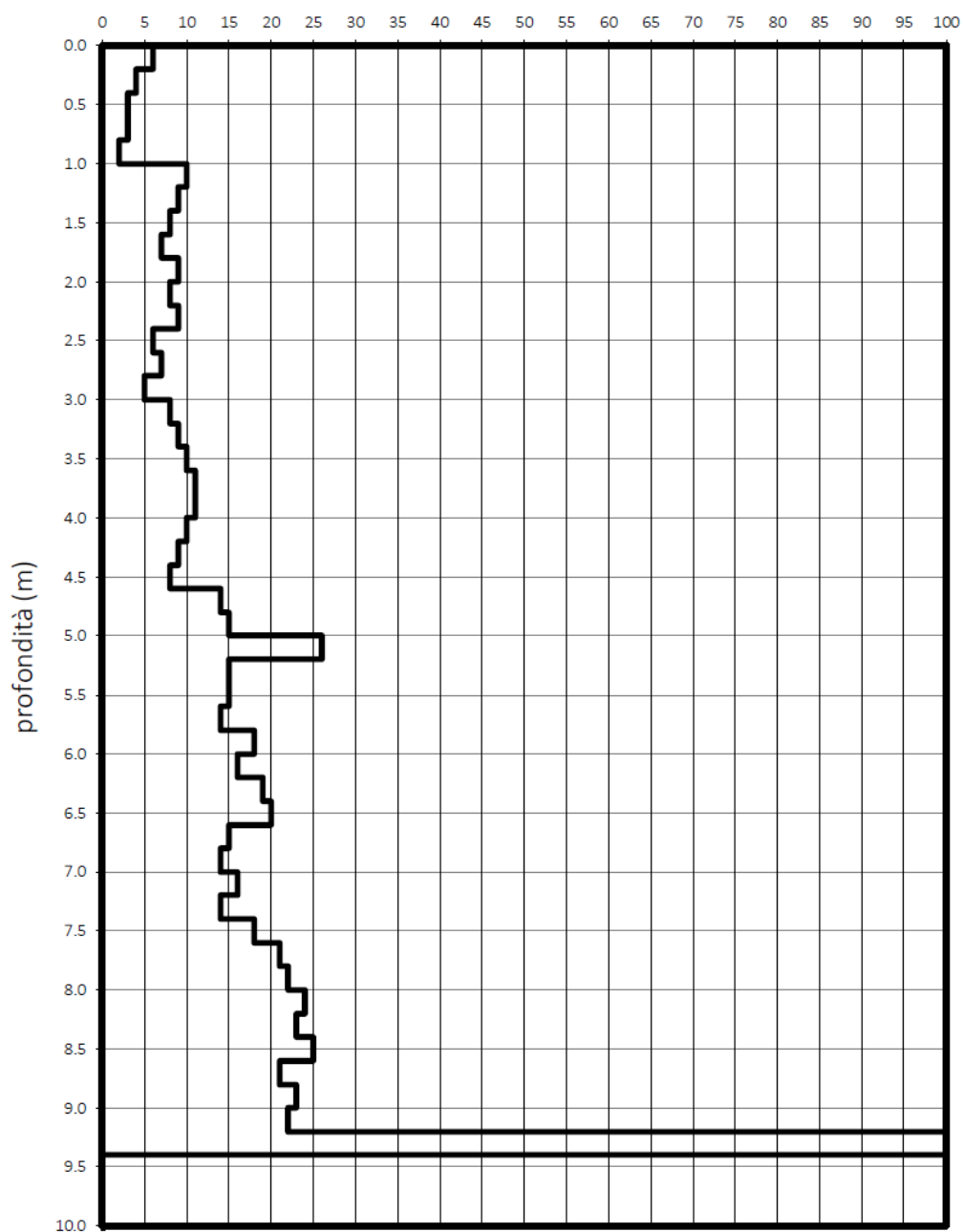
Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.09

numero dei colpi (N)

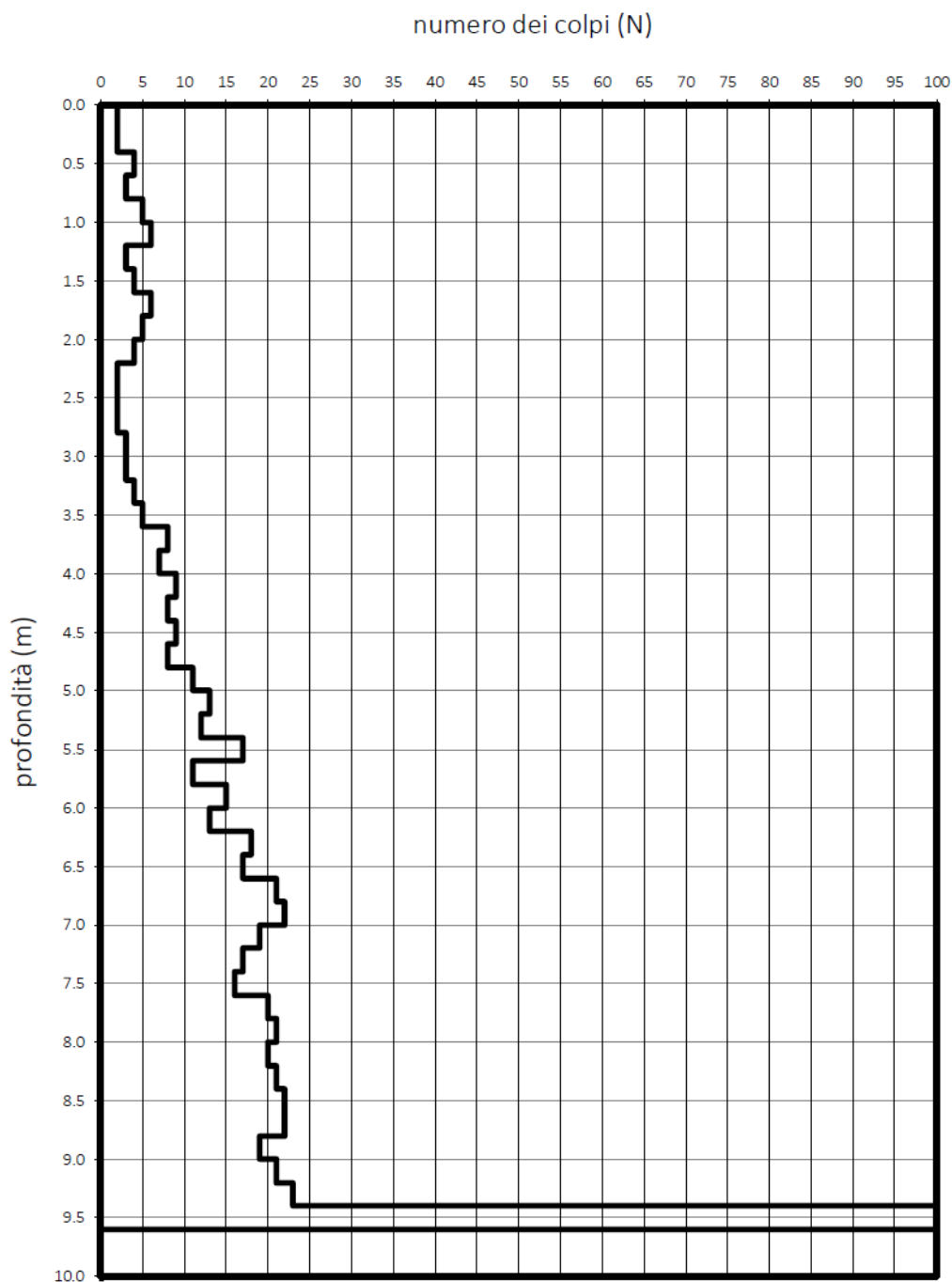


Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

Meda
ottobre 2020

PROVA PENETROMETRICA SCPT n.10



Maglio: 63,5 kg Corsa: 75 cm
Punta: 51 mm

— Punta

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Realizzazione di un parco commerciale in comune di Meda MB su area industriale dismessa denominata ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
3. RILIEVO TOPOGRAFICO	4
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	5
5. INTERVENTI DI PROGETTO.....	7
6. DESCRIZIONE DELLE OPERE.....	10
6.1 Nuova rotatoria sulla via Cadorna;.....	10
6.2 Ramo di accesso est con sottovia	10
6.3 Ramo ovest di accesso da via Busnelli	11
6.4 Rotatoria nord interna al piano.....	11
6.5 Rotatoria sud interna al piano	12
6.6 Ramo sud-est perimetrale	12
6.7 Reti di drenaggio acque meteoriche.....	13
6.8 Opere di illuminazione pubblica.....	14
6.9 Piste ciclabili	14
6.10 Sottovia sul ramo di accesso est.....	14
6.11 Ponte su torrente Tarò	15
6.12 Parcheggi asserviti all'uso pubblico.....	16
6.13 Piazza	16
7. PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PIANO DELLA SICUREZZA	18
7.1 Valutazione degli spazi	18
7.2 Viabilità di accesso al cantiere.....	18
7.3 Individuazione, analisi e valutazione dei rischi dell'area e dell'organizzazione del cantiere	18
7.4 Scelte progettuali ed organizzative	19
7.5 Descrizione dell'organizzazione del cantiere in merito all'allestimento	19
7.6 Fasi lavorative	20
7.7 Costi della sicurezza.....	21

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2/21

1. PREMESSA

La presente relazione illustra le infrastrutture a servizio del nuovo complesso polifunzionale che sorgerà – in chiave di rigenerazione urbana – a valere sull'area industriale dismessa denominata “ex Medaspan”, posizionata a sud del territorio comunale di Meda, al confine con il comune di Seveso.

Il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica è volto a rendere funzionale la circolazione veicolare, l'accesso e l'uscita alla nuova polarità urbana, nel cui contesto troveranno allocazione tre medie strutture di vendita e le attività complementari, compatibili ed accessorie.

Oltre a quanto sopra, il progetto contempla la previsione delle nuove strade interne all'Ambito di Trasformazione, individuando i nuovi percorsi ciclopedonali che saranno collegati con quelli già presenti sul territorio comunale.

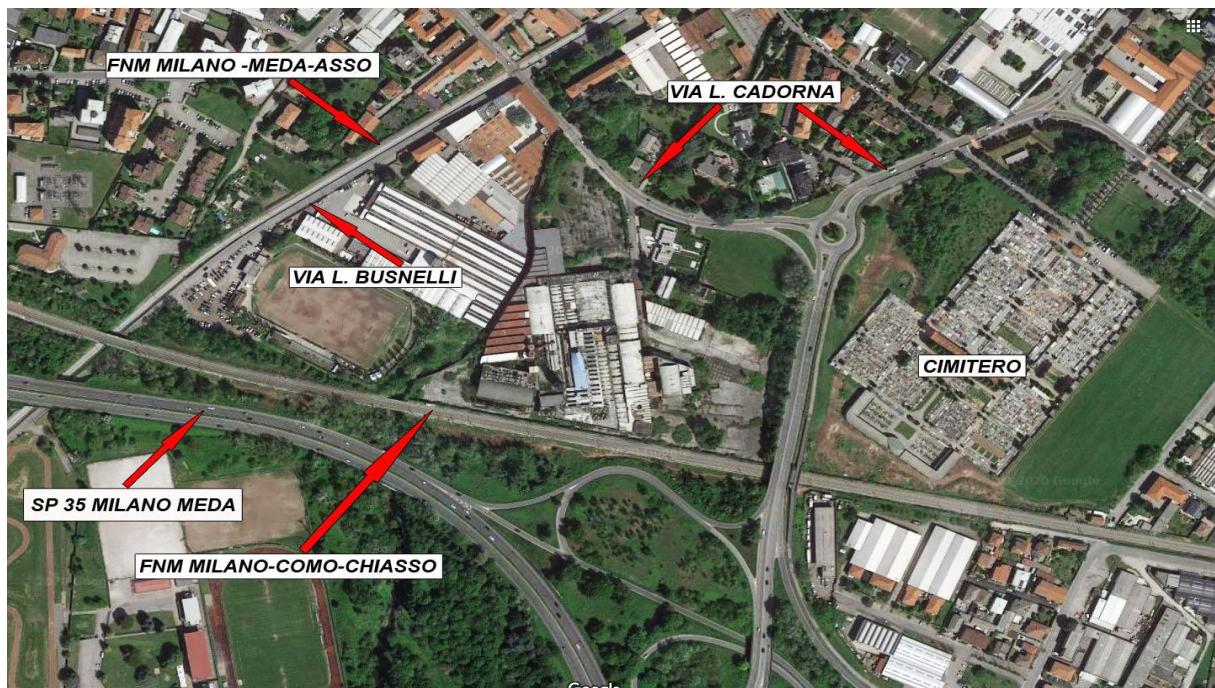


Figura 1 - Inquadramento dell'area di intervento

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La progettazione è stata eseguita nel completo rispetto della normativa italiana vigente, costituita da quella qui di seguito elencata:

- D.L. 30.04.1992 n. 285 - “Nuovo Codice della Strada” (G.U. 18.05.1992 n.114 suppl.), così come modificato ed integrato dal D.L. 10.10.1993 n.360 (G.U. 15.09.1993, n. 217 suppl.);
- D.P.R. 16.12.1992 n. 495, “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” (G.U. 28.12.1992 n. 303 suppl.);
- D.P.R. 16.09.1996 n. 610 - “Regolamento recante modifiche al D.P.R. 16.12.1992, n. 495, concernente il regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della strada” e s.m.i.;
- D.M. 05.11.2001 - “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”;
- D.M. 22.04.2004 - “Modifica del Decreto 05.11.2001, n. 6792, relativo alle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”;
- D.M. 19.04.2006 - “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”;
- L. 29 luglio 2010 ,n. 210 – “Disposizioni in materia di sicurezza stradale”;
- Direttiva LL.PP. 24.10.2000 – Direttiva sulla corretta ed uniforme applicazione delle norme del Codice della Strada in materia di segnaletica e criteri per l’istallazione e la manutenzione (G.U.28.12.2000, n. 301);
- D.M. 18.02.1992 n. 223 - “Regolamento recante istruzioni tecniche per la progettazione l’omologazione e l’impiego delle barriere stradali di sicurezza” e s.m.i;
- Direttiva sui criteri di progettazione, installazione, verifica e manutenzione dei dispositivi di ritenuta nelle costruzioni stradali – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 21/06/2004 prot. n. 2367;
- Catalogo delle pavimentazioni stradali (CNR B.U. 178);
- Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 21/07/2010 n. 62032 - Uniforme applicazione delle norme in materia di progettazione, omologazione e impiego dei dispositivi di ritenuta nelle costruzioni stradali;
- D.G.R. Lombardia 27/9/2006 n. VIII/3219 - Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art.4, r.r. 24 aprile 2006, n.7.

3. RILIEVO TOPOGRAFICO

Il progetto si basa su una campagna di rilievo topografico realizzata prima della predisposizione del progetto di fattibilità tecnico economica, che è stata estesa nei punti più significativi allo scopo di fornire al presente progetto una base di lavoro sufficientemente definita.

Nel dettaglio, sono stati rilevati i seguenti elementi:

- cigli stradali;
- cordolature;
- illuminazione;
- recinzioni;
- alberi.



Figura 2 - Rilievo topografico

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5/21

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito si riporta la documentazione fotografica nelle aree di intervento.



Figura 3 - Linea ferroviaria FS Milano Como a sud dell'area dismessa Ex Medaspan



Figura 4 - Rotatoria esistente su via Cadorna.

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

6/21



Figura 5- Intersezione Via Cadorna -via Giardino



Figura 6 - piazzale antistante via Busnelli

5. INTERVENTI DI PROGETTO

L'accesso attuale all'area ex Medaspan avverrà mediante il breve asse a fondo cieco di via General Giardino, una diramazione laterale di via Cadorna. Il progetto per la viabilità prevede il generale ridisegno della rete di accesso all'area, adeguatamente dimensionata rispetto ai nuovi edifici in progetto, e alcuni interventi di razionalizzazione e adeguamento della rete esistente.

In particolare, sono previste le seguenti opere:

- la formazione di una nuova rotatoria lungo via Cadorna, funzionale all'ingresso al comparto commerciale e dimensionata sulla stima dei futuri flussi di traffico;
- Il rafforzamento del sistema viario di accesso mediante la previsione di un ulteriore accesso diretto dalla rotonda esistente tra la via Cadorna e il cavalcavia Milano Meda;
- l'individuazione di un nuovo asse di collegamento con via Busnelli, parallelo al rilevato ferroviario FS; tale asse si innesta alla viabilità interna al comparto in corrispondenza di una seconda nuova rotatoria (diametro 32 m), funzionale a facilitare lo smistamento dei flussi veicolari e il transito dei mezzi pesanti;
- la realizzazione della viabilità di servizio perimetrale ai nuovi edifici in progetto: tale sistema consente l'accesso al parcheggio a piano terra e al piano interrato mediante rampe di discesa, nonché all'area pertinenziale di carico/scarico per i mezzi pesanti;
- il ridisegno di via Generale Giardino, declassata a bretella di accesso per la proprietà privata confinante con le aree soggette a Piano Attuativo.

Il progetto prevede inoltre il potenziamento della mobilità ciclopedonale, attraverso la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali, costituiti da quelli qui di seguito indicati:

- un percorso ciclopedonale di collegamento nord-sud lungo le sponde del torrente Tarò: tale percorso proseguirà oltre il confine di Piano Attuativo, a nord lungo via Cadorna e via Seveso in direzione del centro storico, a sud lungo il nuovo asse parallelo alla ferrovia in direzione di via Busnelli;
- un percorso ciclopedonale di attraversamento del torrente Tarò verso via Busnelli;
- un percorso ciclopedonale parallelo alla nuova strada di collegamento tra l'intervento e la rotatoria esistente all'intersezione tra via Cadorna e la rampa del sovrappasso della ferrovia, che consente la connessione con il tracciato esistente lungo quella direttrice.

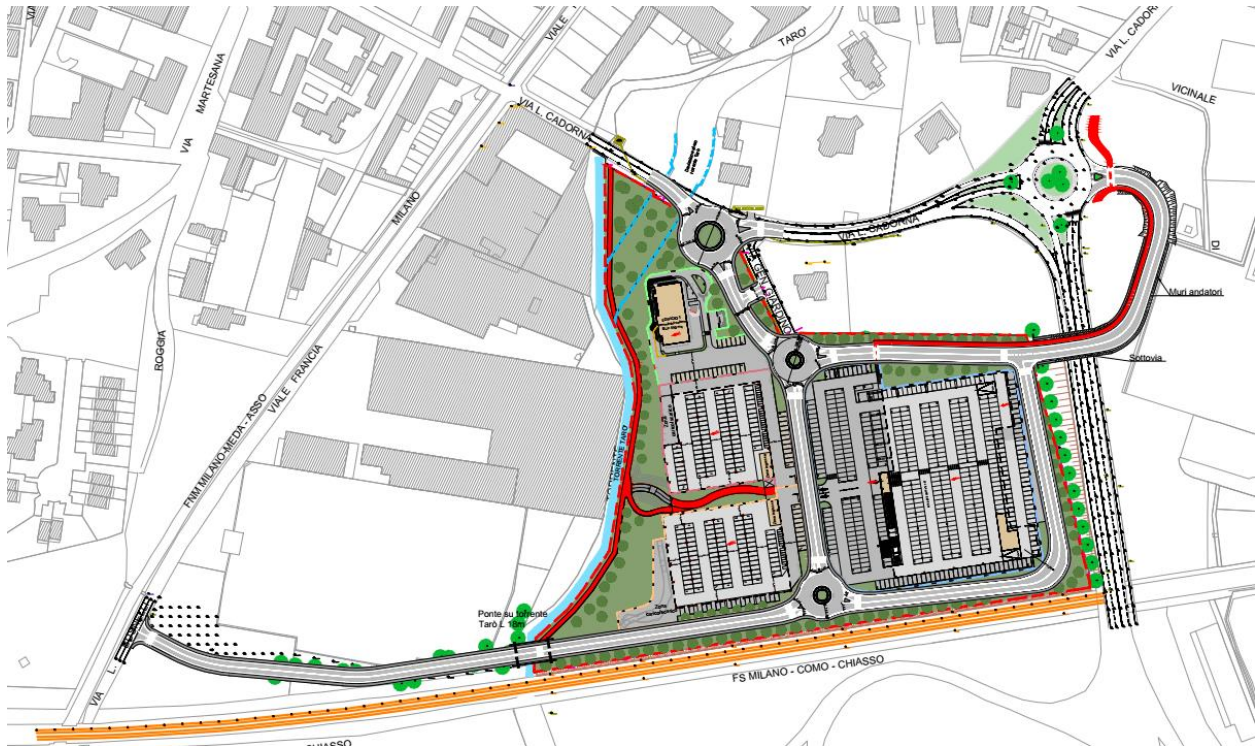


Figura 7 - Viabilità di progetto

Gli interventi infrastrutturali a supporto del nuovo insediamento polifunzionale sono così individuati:

- nuova rotondina su via Cadorna in prossimità a via Giardino;
- innesto di una nuova bretella dalla rotonda esistente a servizio dello svincolo con la S.P.35;
- sottopasso sulla rampa di accesso alla S.P.35;
- nuova strada di collegamento fra il complesso polifunzionale integrato per attività economiche con la via Busnelli (zona sud);
- nuovo ponte sul torrente Tarò a confine del polo sul lato ovest;
- nuovi percorsi ciclopedonali esterni al polo che andranno ad allacciarsi a quelli già presenti sul territorio comunale;
- chiusura dell'accesso esistente di via Giardino e realizzazione nuovo accesso sulla nuova viabilità;
- nuove rotonde per la circolazione veicolare interna all'insediamento polifunzionale;
- nuovi percorsi ciclabili e pedonali;
- reti di drenaggio acque meteoriche;
- opere di illuminazione pubblica.

L'obiettivo relativo alla mobilità veicolare viene raggiunto individuando tre nodi di accesso:

1. il primo intervento è costituito dalla realizzazione di una nuova rotondina su via Cadorna: al di sotto di questa viene prevista una viabilità secondaria utile al raggiungimento dei parcheggi dei fabbricati in progetto;
2. il secondo intervento è rappresentato dalla realizzazione di una nuova viabilità, che avrà il suo innesto sulla rotonda esistente di via Cadorna. Questo nuovo arco stradale permetterà di raggiungere lo svincolo di accesso della S.P.35 direttamente dai parcheggi delle strutture senza interessare la viabilità urbana comunale di Meda;
3. il terzo intervento prevede la realizzazione di una via interna posta a sud del complesso polifunzionale integrato per attività economiche, che si collegherà direttamente con la via Busnelli

- committente : Comune di Meda (MB)
 - commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
 - argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA
-

9/21

(posta a ovest del polo). Sarà un altro accesso/uscita al complesso polifunzionale che andrà ad alleggerire i flussi veicolari complessivi, fornendo un nuovo ramo di collegamento
L'obiettivo relativo alla mobilità debole viene assicurato mediante la realizzazione di percorsi ciclopedonali interni al servizio delle attività di prevista allocazione in sito, che andranno a collegarsi con la rete ciclopedonale già presente nel comune di Meda

6. DESCRIZIONE DELLE OPERE

6.1 Nuova rotatoria sulla via Cadorna;

Si tratta di una Rotatoria a tre rami, due sulla via Luigi Cadorna ed un ramo sulla nuova viabilità in progetto interna all'Ambito di Trasformazione.

Il suo diametro esterno è di 32m. Gli imbocchi in entrata sono tutti di 3.5m, mentre le vie di uscita hanno una larghezza di 4.5m. La corona per il traffico veicolare ha un diametro di 7.00m con banchine perimetrali di 0.5m.

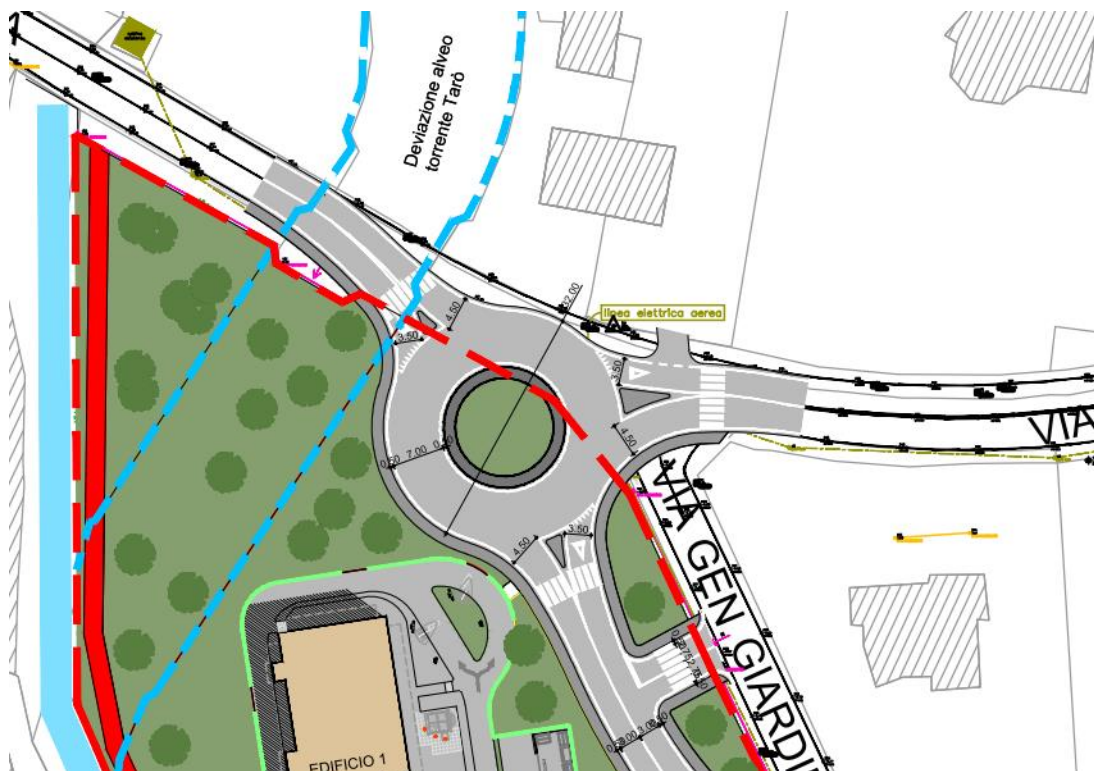


Figura 8 - Nuova rotatoria via Cadorna

6.2 Ramo di accesso est con sottovia

Si tratta di un ramo di accesso al complesso polifunzionale che si innesta sulla rotatoria esistente di via Cadorna di accesso alla S.P. 35. Si tratta di una strada di larghezza pari a 8.00 m, con doppio senso di marcia, con corsie larghe 3.50m ciascuna comprendente a lato una pista ciclabile larga 2,50 m. Per questo collegamento al complesso polifunzionale a la bretella necessita della realizzazione di un sottovia sotto la rampa di accesso alla SP.35 Milano Meda e di opere di sostegno in quanto la strada si troverà al di sotto del piano di campagna.

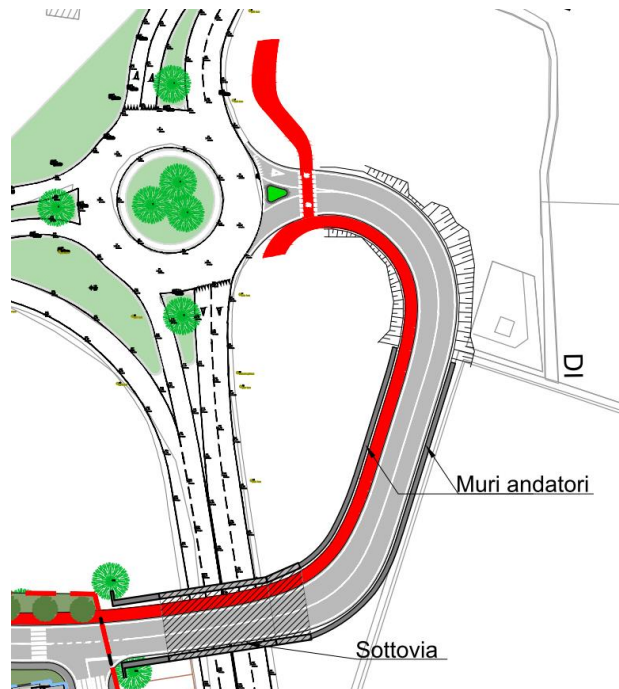


Figura 9 – Ramo di accesso est dalla rotonda esistente di via Cadorna

6.3 Ramo ovest di accesso da via Busnelli

Si tratta della realizzazione di una nuova strada di collegamento fra il complesso polifunzionale con la via Busnelli. La suddetta opera viabilistica si sostanzia in una strada di larghezza pari a 7.00m, con doppio senso di marcia, con corsie larghe 3,00 m ciascuna, lunga circa 500m. Per questo nuovo collegamento al complesso polifunzionale la strada necessita della realizzazione di un ponte sul torrente Tarò posto sul confine ovest dell'area oggetto dell'intervento.

La strada si sviluppa parallelamente tra la ferrovia Milano-Chiasso e lo stadio comunale.

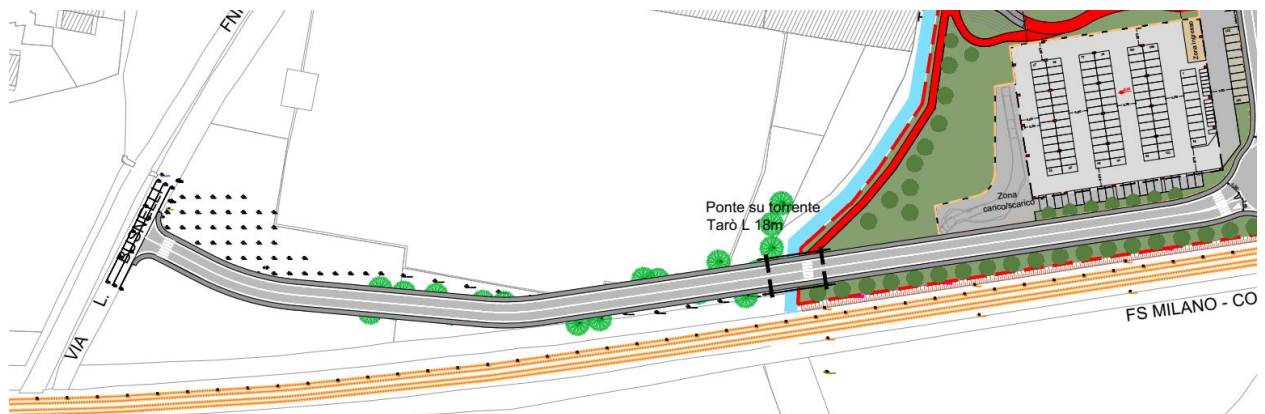


Figura 10 - Nuova strada di collegamento a via Busnelli

6.4 Rotatoria nord interna al piano

Si tratta di una rotatoria interna al l'Ambito di Trasformazione "Ex Medaspan"; trattasi di rotatoria a tre rami con diametro esterno di 25m che collega il ramo nord di via Cadorna, il ramo di accesso est e il ramo sud. Gli imbocchi in entrata sono tutti di 3.5m, mentre le vie di uscita hanno una larghezza di 4.5m. La corona per il traffico veicolare ha un diametro di 7.00m con banchine perimetrali di 0.5m



Figura 11 - Rotatoria nord interna al perimetro del piano

6.5 Rotatoria sud interna al piano

Si tratta di una rotatoria interna all'Ambito di Trasformazione "Ex Medaspan" a tre rami con diametro esterno di 25m che collega il ramo sud-est, il ramo di accesso ovest e il ramo di collegamento con la rotatoria nord. Gli imbocchi in entrata sono tutti di 3.5m, mentre le vie di uscita hanno una larghezza di 4.5m. La corona per il traffico veicolare ha un diametro di 7.00m con banchine perimetrali di 0.5m

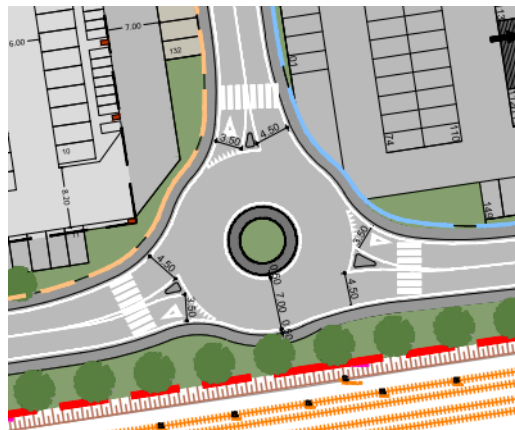


Figura 12 - Rotatoria sud interna al perimetro del piano

6.6 Ramo sud-est perimetrale

Si tratta del ramo che collega con il ramo di accesso est con la rotatoria sud interna. Esso è costituito da due rettifili raccordati da una curva di raggio pari a 19 m in asse, come imposto dal DM 5/11/2001. L'intersezione che collega il ramo di accesso est avverrà con segnale di stop e dare precedenza per i veicoli provenienti dal ramo sud-est. La strada avrà un calibro di 7 m comprendente due corsie da 3,00 m e due banchine laterali da 0,50 m oltre al marciapiede da 1,50 m presente su entrambi i lati.



Figura 13 - Ramo sud-est

6.7 Reti di drenaggio acque meteoriche

In merito al sistema di drenaggio, è prevista la realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque tramite caditoie classiche o a bocca di lupo che si allacceranno alla rete esistente. Sarà necessario anche mettere in quota e riposizionare alcuni pozzetti. Le opere stradali sono state progettate con pendenze adeguate per consentire il deflusso delle acque meteoriche.

È stata effettuata una verifica circa la necessità di assoggettare o meno l'intervento alle previsioni contenute nel Regolamento Regionale del 23 novembre 2017, n. 7, recante "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58bis della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio)" e s.m.i.

In particolare, si è stato analizzato l'art. 3 della normativa regolamentare in questione, che declina gli interventi assoggettati al rispetto delle misure di invarianza idraulica ed idrologica. Al comma 3 del suddetto articolo 3 vengono elencati quali *"interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, assoggettati ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, sono esclusi dall'applicazione dal regolamento"*:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ciclopeditone, stradale e autostradale;
- b) gli interventi di ammodernamento, definito ai sensi dell'articolo 2 del regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (Norme tecniche per la costruzione delle strade), ad eccezione della realizzazione di nuove rotonde di diametro esterno superiore ai 50 metri su strade diverse da quelle di tipo "E – strada urbana di quartiere", "F – strada locale" e "F-bis – itinerario ciclopeditone", così classificate ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada);
- c) gli interventi di potenziamento stradale, così come definito ai sensi dell'articolo 2 del r.r. 7/2006, per strade di tipo "E – strada urbana di quartiere", "F – strada locale" e "F-bis – itinerario ciclopeditone", così classificate ai sensi dell'articolo 2 del d.lgs. 285/1992;

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

14/21

d) la realizzazione di nuove strade di tipo “F-bis – itinerario ciclopedonale”, così classificate ai sensi dell’articolo 2 del d.lgs. 285/1992”.

L'intervento in progetto, sostanziandosi nella realizzazione di nuove strade di categoria E ed F, non è ricompreso in alcuna delle casistiche sopra riportate, ragion per cui il medesimo deve intendersi integralmente assoggettato alle previsioni contenute nel sopracitato regolamento.

6.8 Opere di illuminazione pubblica

Nelle aree di intersezione e nelle nuove direttrici viarie saranno inseriti dei nuovi punti luce per la corretta illuminazione del tracciato stradale e ciclopedonale. Inoltre, saranno sostituiti e aggiornati i punti luce localizzati in zone che interferiscono con il nuovo progetto.

Nella successiva fase di progettazione (*i.e.* progettazione definitiva) sarà redatto un progetto Illuminotecnico nel pieno rispetto della LR 17/00 e s.m.i., della EN 13201 e della UNI 11248. In funzione della classificazione illuminotecnica delle strade sarà predisposto un calcolo illuminotecnico delle strade in progetto.

6.9 Piste ciclabili

Saranno realizzate due piste ciclabili per accedere al complesso polifunzionale integrato. La prima si affiancherà al ramo di accesso est e si allaccerà alla pista ciclopedonale esistente che collega il centro di Meda con la zona sud divisa dalla ferrovia Milano – Chiasso. La seconda collegherà il tratto ovest di via Cadorna con il nuovo ramo di accesso ovest affiancandosi al torrente Tarò.

6.10 Sottovia sul ramo di accesso est

Come già anticipato, per il ramo di accesso est dalla rotatoria esistente di via Cadorna, dovrà essere realizzato un sottovia per bypassare la rampa di collegamento con lo svincolo della S.P.35. Esso sarà realizzato in opera e infisso al di sotto del rilevato della rampa tramite spinta oleodinamica dal lato ovest per non interrompere il transito sulla strada sovrastante. Il tratto terminale verrà invece realizzato già nella sede finale. Per consentire il transito a tutte le categorie di veicoli avrà una altezza interna di almeno 5 m. Per garantire questa altezza, la strada dovrà necessariamente scendere dal piano campagna con due rampe fino ad una profondità di circa 4 m, pertanto saranno realizzati anche dei muri di sostegno a lato della strada che avranno un'altezza massima di 5 m.

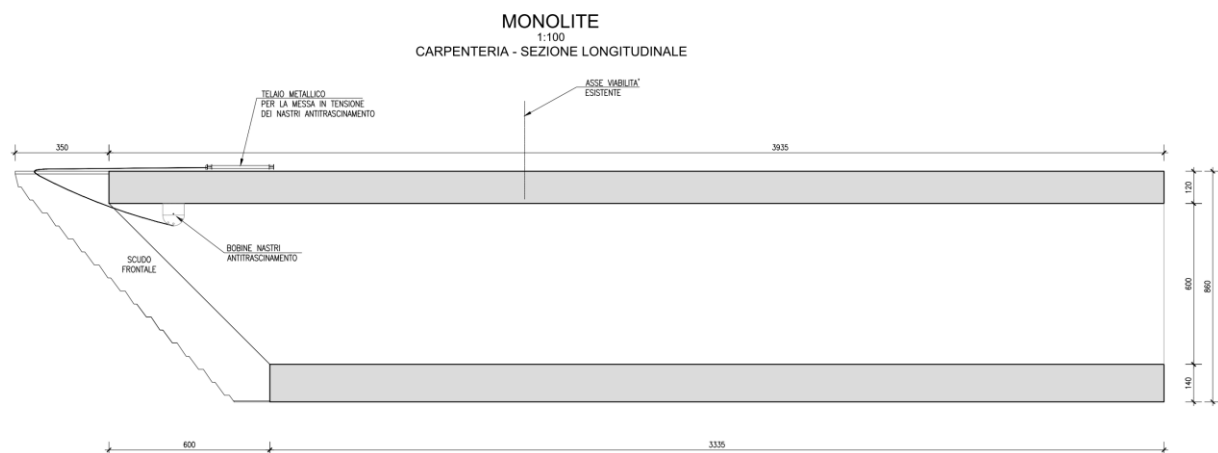


Figura 14 – Sottovia

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

15/21

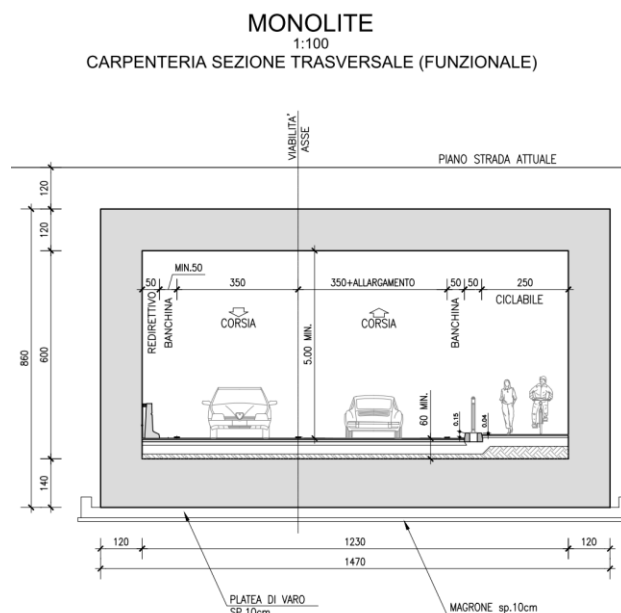


Figura 15 - Sezione tipo sottovia

6.11 Ponte su torrente Tarò

Il ramo di collegamento ovest con via Busnelli dovrà scavalcare il torrente Tarò attraverso la realizzazione di un ponte con una luce di 18 m. Esso sarà composto da due spalle a mensola in calcestruzzo armato su fondazione diretta, una serie travi prefabbricate in cemento armato precompresso e da una soletta collaborante in calcestruzzo.

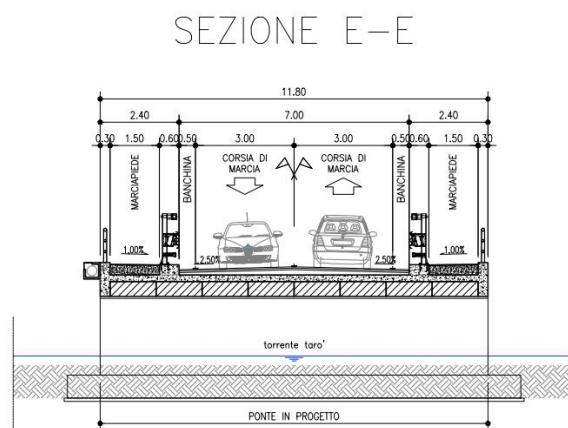
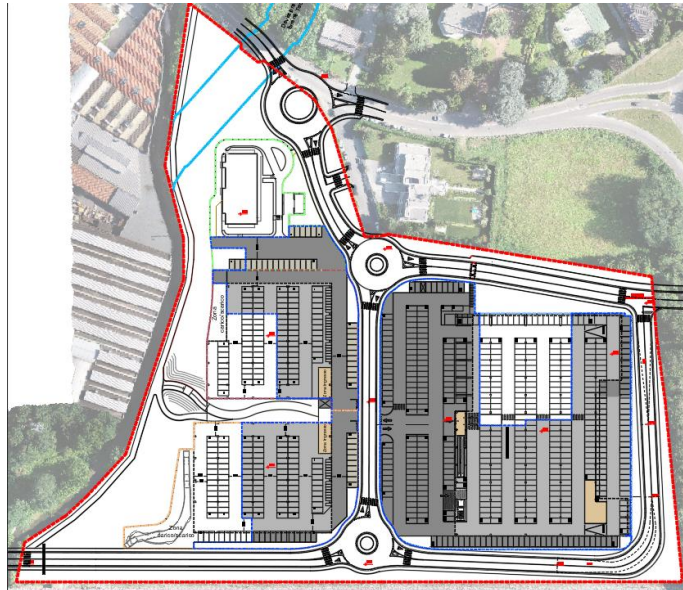


Figura 16 - Sezione tipo ponte su Torrente Tarò

6.12 Parcheggi asserviti all'uso pubblico

Si tratta della realizzazione delle dotazioni a servizi, comprendenti le aree a parcheggio, gli spazi di manovra e le aiuole interne agli spazi a parcheggio, determinate singolarmente per ogni lotto in funzione della SLP realizzabile. Le finiture degli stessi saranno definite in sede di titolo edilizio riferito ad ogni lotto specifico.

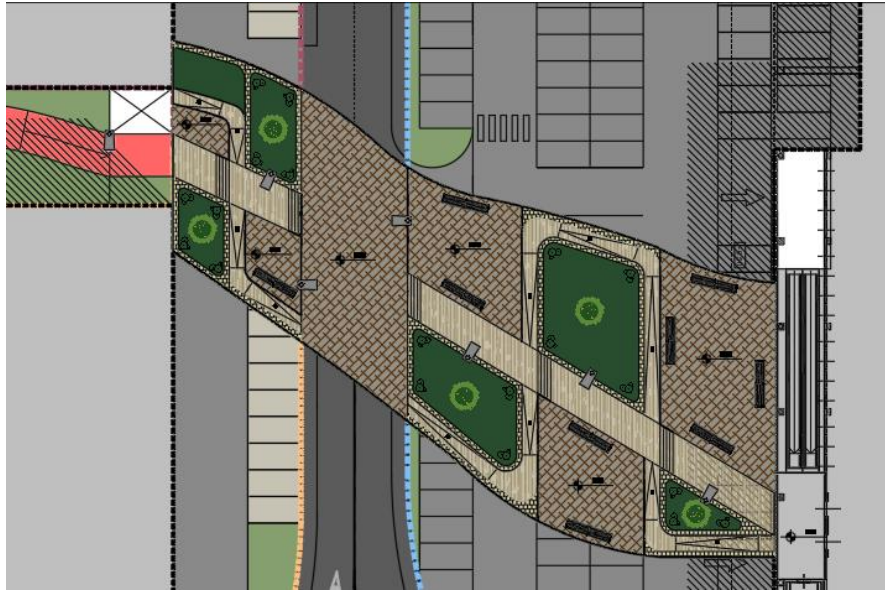


6.13 Piazza

Realizzazione di piazza pubblica sopraelevata con una superficie di circa 1.400 mq, localizzata tra gli edifici commerciali, con individuazione di un percorso pedonale e rampe di collegamento per utenti diversamente abili, oltre alla collocazione di spazi attrezzati e dotati di punti luce e sedute per la sosta.

- committente : Comune di Meda (MB)
- commessa : Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
- argomento : RELAZIONE ILLUSTRATIVA

17/21



7. PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PIANO DELLA SICUREZZA

L'atto valutativo dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori è condizione preliminare per le successive misure di prevenzione e protezione da adottare durante la fase di cantiere. Esso consente una visione globale delle problematiche organizzative - prevenzionali onde:

- eliminare i rischi;
- ridurre quelli che non possono essere eliminati;
- affrontare, come concetto generale, i rischi alla fonte;
- prevedere le misure di prevenzione più confacenti dando la priorità a quelle collettive mediante la pianificazione, la scelta delle attrezzature, le modalità esecutive, le tecniche da adottare e l'informazione dei lavoratori.

La pianificazione delle attività di sicurezza permette lo studio preventivo dei problemi insiti nelle varie fasi di lavoro, consentendo di identificare le misure di sicurezza che meglio si adattano alle diverse situazioni e di programmare quanto necessario, evitando soluzioni improvvisate.

In questa linea d'azione si dovrà muovere l'impresa esecutrice dei lavori.

La pianificazione viene quindi attuata mediante formulazione di un piano di sicurezza e coordinamento che consideri le fasi esecutive secondo lo sviluppo del lavoro, man mano valutando le possibili condizioni di rischio e le conseguenti misure di sicurezza nel completo rispetto di quanto prescritto della legislazione tecnica vigente in materia (D. Lgs. 81/2008 e succ. D. Lgs. 106/2009) e tenendo conto delle norme di buona tecnica. In talune operazioni le misure previste o suggerite potranno essere diverse, onde consentire a chi dirige i lavori di adottare la soluzione più utile e confacente in relazione alla situazione effettiva. Inoltre, per le fasi di lavoro eseguite da personale di ditte subappaltatrici, viene richiesto il rispetto degli adeguamenti di sicurezza previsti dai Decreti Legislativi vigenti e la valutazione dei rischi per lo svolgimento delle singole attività (POS). Prima dell'inizio dei lavori, i tecnici, i preposti e le maestranze dovranno essere formati ed informati sui contenuti del piano di sicurezza e coordinamento, ciascuno per la parte di lavori chiamato ad eseguire in cantiere. Nel corso dei periodici sopralluoghi che saranno condotti nel cantiere dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, interlocutori naturali e principali saranno i tecnici ed i preposti, con i quali saranno esaminate le varie situazioni lavorative, gli interventi da attuare, le precauzioni da assumere, venendo tutto ciò a costituire ulteriore forma di conoscenze ed informazione.

7.1 Valutazione degli spazi

Trattasi a tutti gli effetti di cantiere stradale.

Eventuali isole divisionali materializzate al fine di evitare di creare incomprendimenti per l'utenza in circolo si è previsto di porre dei new jersey in PVC atti a definire i contorni del cantiere.

È previsto il rifacimento della segnaletica stradale orizzontale che vista la provvisorietà dell'intervento sarà di colore giallo con attraversamenti pedonali a raso che consentono all'utenza debole di attraversare l'intersezione; è altresì previsto il rifacimento della segnaletica verticale dell'intersezione in virtù della nuova geometria.

7.2 Viabilità di accesso al cantiere

L'accesso e la viabilità di cantiere dovranno essere concordati con la polizia locale e a seguire sarà predisposta una planimetria di cantiere.

7.3 Individuazione, analisi e valutazione dei rischi dell'area e dell'organizzazione del cantiere

Come esito della individuazione, analisi e valutazione preliminare si evidenziano i seguenti rischi:

- Interferenze a causa del traffico veicolare nelle immediate vicinanze dell'area di cantiere;
- gestione dei rifiuti di cantiere;

- Interferenze con linee elettriche aeree e sottoservizi.

7.4 Scelte progettuali ed organizzative

In relazione a quanto sopra descritto sarà necessario disporre quanto segue:

- le parti destinate alla attività di cantiere dovranno essere opportunamente recintate e segregate;
- gli accessi al cantiere dovranno rimanere costantemente chiusi anche durante le ore lavorative;
- le lavorazioni dovranno essere svolte adottando ogni precauzione per i livelli di rumore generato;
- gli accessi al cantiere dovranno essere coordinati e regolamentati informando i conducenti dei mezzi di cantiere, i tecnici operanti ed i fornitori dei pericoli connessi alla presenza di viabilità ordinaria e pedonale;
- i rifiuti di cantiere dovranno essere opportunamente gestiti con carico e trasporto degli stessi in discarica; materiali di scarico di altro genere dovranno essere temporaneamente stoccati in aree tali da non costituire pericolo o intralcio.

Di seguito, vengono riportate le distanze di sicurezza da parti attive di linee elettriche e di impianti elettrici non protette o non sufficientemente protette da osservarsi, nell'esecuzione di lavori non elettrici, al netto degli ingombri derivanti dal tipo di lavoro, delle attrezzature utilizzate e dei materiali movimentati, nonché degli sbandamenti laterali dei conduttori dovuti all'azione del vento e degli abbassamenti di quota dovuti alle condizioni termiche.

Un(KV)	Distanza minima consentita (M)
<=1	3
1 < UN <= 30	3,5
30 < UN <= 132	5
> 132	7

Dove Un = tensione nominale.

7.5 Descrizione dell'organizzazione del cantiere in merito all'allestimento

A causa dell'elevata criticità di questa fase, l'organizzazione, l'allestimento, la pianificazione e la gestione del cantiere, dovrà essere oggetto di studio approfondito durante la redazione del piano di sicurezza e coordinamento essendo anche fortemente condizionata dalle scelte tecnico-progettuali.

Ciò premesso, l'organizzazione del cantiere si articolerà nei seguenti punti:

A) Definizioni progettuali, lay-out di cantiere:

- Accessi, recinzioni, segnalazioni
- Viabilità interna al cantiere
- Stoccaggio, depositi, smaltimenti e trasporti interni dei materiali
- Smaltimento rifiuti
- Postazioni fisse di lavoro
- Movimentazione dei materiali in cantiere
- Opere provvisorie:
- Quadro di cantiere, alimentazioni elettriche
- Servizi logistici ed igienico assistenziali: spogliatoi, refettori, uffici, magazzini, bagni, lavabi.

B) Definizioni gestionali:

- Piano di emergenza – Antincendio ed evacuazione dei lavoratori
- Movimentazione manuale dei carichi
- Organizzazione delle lavorazioni
- Mezzi personali di protezione
- Informazione dei lavoratori

• committente :	Comune di Meda (MB)
• commessa :	Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan
• argomento :	RELAZIONE ILLUSTRATIVA

20/21

- C) Definizioni gestionali (da stabilire congiuntamente agli Uffici della stazione appaltante):
- Azioni di coordinamento con gli Uffici tecnici della stazione appaltante
 - Precauzioni per rumori, polveri
 - Organizzazione temporale delle lavorazioni.

7.6 Fasi lavorative

Le fasi lavorative possono essere organizzate in funzione di categorie di interventi fra loro omogenei, in modo da poter indicare nel piano di sicurezza e coordinamento l'individuazione, analisi e valutazione dei rischi e le successive misure di prevenzione e protezione per categorie di lavorazioni che presentano problematiche fra loro vicine. Le lavorazioni oggetto del presente lotto possono essere raggruppate nelle seguenti macro fasi:

- Allestimento cantiere;
- Lavori stradali;
- Demolizioni e rimozioni;
- Sede stradale;
- Opere d'arte;
- Impianti a rete;
- Impianti pubblica illuminazione;
- Opere complementari;
- Smobilizzo del cantiere.

Da una prima analisi del progetto si possono evidenziare i seguenti rischi, in funzione delle macro fasi lavorative, secondo quanto previsto dalla norma UNI 10942/2001 Appendice B:

RF01 – Cadute dall'alto

per le lavorazioni di: Montaggio di pali di illuminazione – Realizzazione soletta sottovia e ponte

RF03 – Urti, colpi, impatti, compressioni

per le lavorazioni di: Tutte le fasi lavorative

RF04 – Punture, tagli, abrasioni

per le lavorazioni di: Tutte le fasi lavorative

RF06 – Scivolamenti, cadute a livello

per le lavorazioni di: Tutte le fasi lavorative

RF09 – Elettrici

per le lavorazioni di: Tutte le lavorazioni che prevedono l'uso di apparecchiature elettriche

RF11 – Rumore

per le lavorazioni di: Contemporaneità di più lavorazioni

RF15 – Investimento

per le lavorazioni con: Macchine operatrici, mezzi di cantiere, autovetture private

RF16 – Movimento manuale carichi

per le lavorazioni di: Tutte le lavorazioni

RC31 – Polveri, fibre

per le lavorazioni di: Tutte le lavorazioni.

7.7 Costi della sicurezza

La stima sommaria dei costi della sicurezza è effettuata, per tutta la durata delle lavorazioni previste nel cantiere, secondo le seguenti categorie:

- a) apprestamenti previsti nel piano di sicurezza e coordinamento;
- b) misure preventive e protettive e dei dispositivi di protezione individuale eventualmente previsti nel piano di sicurezza e coordinamento per lavorazioni interferenti;
- c) impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche, degli impianti antincendio, degli impianti di evacuazione fumi;
- d) mezzi e servizi di protezione collettiva;
- e) procedure contenute nel piano di sicurezza e coordinamento e previste per specifici motivi di sicurezza;
- f) eventuali interventi finalizzati alla sicurezza e richiesti per lo sfasamento spaziale o temporale delle lavorazioni interferenti;
- g) misure di coordinamento relative all'uso comune di apprestamenti, attrezzature, infrastrutture, mezzi e servizi di protezione collettiva.

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.

Il Progettista
Arch. Schiavi Cristiano



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO.....	8
2.1. LA DISCIPLINA ASSEGNATA ALL'AMBITO "EX MEDASPA" DAL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR).....	11
2.2. LA DISCIPLINA CONFERITA ALL'AMBITO "EX MEDASPA" DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTCP) DELLA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA.....	14
2.3. LA DISCIPLINA DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).....	18
2.4. VINCOLI INFRASTRUTTURALI INSISTENTI SUL COMPARTO.....	26
3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO E DI RIMODULAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER LA RIGENERAZIONE DEL COMPENDIO "EX MADESPA" – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI.....	31
3.1. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO E RIMODULAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.....	33
4. OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	37
5. PROFILI DI QUALITA' PESAGGISTICA ED AMBIENTALE – VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO	39
6. VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO.....	41
7. ELENCO ELABORATI.....	42



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 18/2019³ ed in attuazione dei principi declinati dalla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero**;

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.

³ A tal riguardo, si segnala che - pur ricorrendo, nel caso di specie, le condizioni di fatto ed i presupposti di diritto previsti dall'art. 43, comma 2-*quater* della LR 18/2019 in merito alla riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sostanziosamente, infatti, anche il presente aggiornamento di PA in un intervento di “*ristrutturazione urbanistica*” del compendio (secondo la definizione di cui all'art. 3, comma 1 lett. f), del D.P.R. n. 380/2001) - l'odierna proposta di intervento non prevede di usufruire della riduzione del contributo di costruzione legislativamente prevista, essendo confermata la corresponsione diretta al Comune (senza operare alcuno scomputo) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, unitamente al contributo afferente al costo di costruzione, nonché l'importo – già previsto dallo schema di convenzione urbanistica approvato con la citata deliberazione CC 2/2016 – correlato all'incremento del valore dell'area a suo tempo oggetto di variante, nonché a realizzare opere da finanziarsi con le somme (calcolate sulla superficie di vendita complessiva prevista in progetto) di sostenibilità, in applicazione analogica (ancorché non direttamente riferita, né riferibile alla fattispecie di che trattasi) dei disposti di cui alla DGRL n. X/1193 del 20.12.2013.

- **significativa riduzione**, nei termini di seguito meglio indicati alla successiva Sezione II, della 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, articolate dal punto di vista distributivo e localizzativo in conformità con i criteri da ultimo stabiliti dal Consiglio di Stato con sentenza n. 5902 del 27.8.2019⁴;
- **conferma** – proporzionalmente alla ridotta capacità edificatoria contenuta nel progetto di rimodulazione del PA – della **dotazione di standard urbanistica rapportata al parametro del 250% della SLP in progetto**;
- **conferma** – proporzionalmente alla ridotta capacità edificatoria contenuta nel progetto di rimodulazione del PA – **della corresponsione diretta al Comune** (senza alcuna previsione di scomputo) **degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente al costo di costruzione**, nonché del **versamento dell'intero ammontare dell'importo previsto a titolo di valorizzazione del compendio immobiliare**, nei termini indicati nello schema di convenzione approvato unitamente al PA con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016;
- **corresponsione** al Comune di Meda – mediante realizzazione diretta di opere di corrispondente valore economico – **di un importo ragguagliato a quello previsto** (cfr. Allegato 2 alla DGRL n. X/1193 del 20.12.2013) per **le azioni di sostenibilità** a corredo delle grandi strutture di vendita; a tal riguardo, si precisa che tale previsione (ancorché non dovuta in relazione all'effettiva articolazione distributiva commerciale prevista in progetto, strutturata in tre medie strutture di vendita tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata, non caratterizzate da elementi tali da essere ricondotte nella fattispecie del parco commerciale) è finalizzata ad assicurare alla nuova offerta distributiva le medesime ricadute economiche previste per le grandi strutture di vendita.

Anticipati, in sintesi, gli obiettivi sottesi alla odierna proposta di aggiornamento e di rimodulazione del Piano Attuativo del 2016⁵, si dà atto che l'Ambito di Trasformazione "Ex Medaspan" ha estensione territoriale

⁴ Si precisa già sin d'ora che – in conformità alle previsioni del vigente PGT comunale – viene comunque fatta salva l'ammissibilità di allocazione in sito anche di esercizi di grande struttura di vendita (di possibile articolazione secondo tutti i format distributivi previsti dalla vigente normativa regionale (cfr. art. 6 LR 6/2010 e DGRL n. X/1193 del 20.12.2013), previo necessario svolgimento delle procedure *ex lege* previste.

⁵ L'originario Piano Attuativo relativo al compendio immobiliare "Ex Madaspan" ha formato oggetto di definitiva approvazione in variante all'allora vigente PGT (quest'ultimo definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.6.2012, n. 9 del 19.6.2012, n. 10 del 21.6.2012 e n. 11 del 23.6.2012 ed entrato in vigore a seguito e per effetto della pubblicazione del relativo avviso di approvazione 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 resi 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).

Più nello specifico, il suddetto Piano Attuativo è stato approvato – esclusivamente con riferimento alle aree ricomprese nel sub Ambito AT1-b - in variante parziale al PGT in allora vigente, con riferimento ai profili riguardanti le

modalità di relativa attuazione ed il *mix* funzionale di possibile allocazione in sito. A tale riguardo, infatti, si dà atto che il suddetto Piano Attuativo del 2016 ha comportato:

- i. la suddivisione dell'ambito in due distinti sub ambiti di intervento (AT1-a e AT1-b), tra loro separati dal Torrente Tarò (che attraversa da nord a sud l'originario Ambito AT1);
- ii. l'approvazione di strumento di pianificazione attuativa riferito al solo sub ambito AT1-b, destinatario di una capacità edificatoria pari a mq. 25.445 di SLP, con espressa previsione dell'idoneità del compendio all'allocazione di una grande struttura di vendita commerciale (dal dimensionamento massimo di mq. 10.000 di superficie di vendita – SV) e di servizi connessi, recante, altresì, la contestuale annessione di un'area già destinata dal Piano delle Regole ad insediamenti produttivi e di una strada comunale (oggetto di sdemanializzazione e permuta con un'area esterna al Piano Attuativo, localizzata nei pressi del Torrente Tarò);
- iii. il mantenimento – relativamente al sub ambito AT1-a, di proprietà comunale - delle funzioni per servizi sportivi ivi insistenti, con contestuale rinuncia alla realizzazione del Polo delle Stazioni.

Relativamente alle capacità edificatorie e funzionali ed alle dotazioni urbanizzative, il suddetto Piano Attuativo ha disposto, per il sub-ambito AT1-b, le seguenti previsioni, nonché le prescrizioni qui di seguito riportate:

- i. l'assegnazione al sito di una capacità edificatoria pari a mq. 25.455 di SLP per l'insediamento di attività terziarie, ricettive e commerciali, queste ultime articolate secondo il *format* distributivo della GSV (Grande Struttura di Vendita) organizzata in formata unitaria, per una Superficie di Vendita (SV) in progetto di mq. 9.990;
- ii. la cessione gratuita al Comune di aree per urbanizzazione primaria (viabilità) per mq. 5.228,00, nonché il reperimento di aree e superfici a standard rapportate al parametro del 250% della SLP in previsione e l'assolvimento di una dotazione di parcheggi privati pertinenziali rapportata all'effettiva capacità edificatoria in progetto;
- iii. la corresponsione diretta al Comune (senza previsione di scomputo) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il pagamento del contributo afferente al costo di costruzione, nonché il versamento dell'importo di € 1.855.000,00, corrispondente alla quota del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001, di prevista erogazione all'Ente, da parte del Soggetto Attuatore, a titolo di concorso al maggior valore del compendio derivante dalla relativa valorizzazione urbanistica (così come espressamente previsto dall'art. 6.3 della bozza di Convenzione annessa al "PA 2016");
- iv. la permuta di aree tra il Comune ed il Soggetto Attuatore nonché la previsione di cessione al Comune, da parte del Soggetto Attuatore e di soggetto terzo, di aree esterne al perimetro del Piano Attuativo (il tutto come meglio indicato nello schema di convenzione annesso al suddetto "PA 2016");

Posto quanto sopra, si rileva che le sopra richiamate previsioni per la riqualificazione e la rigenerazione del suddetto compendio immobiliare sono state successivamente recepite e confermate del PGT attualmente vigente (definitivamente approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale di Meda 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, pubblicato - ai fini dell'efficacia - sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell'11.1.2017), ed ivi sussunte in seno al Documento di Piano, che ha incluso il suddetto compendio, già contrassegnato come sub ambito AT1-b, in Ambito di Trasformazione AT1 – "Ex Medaspan".

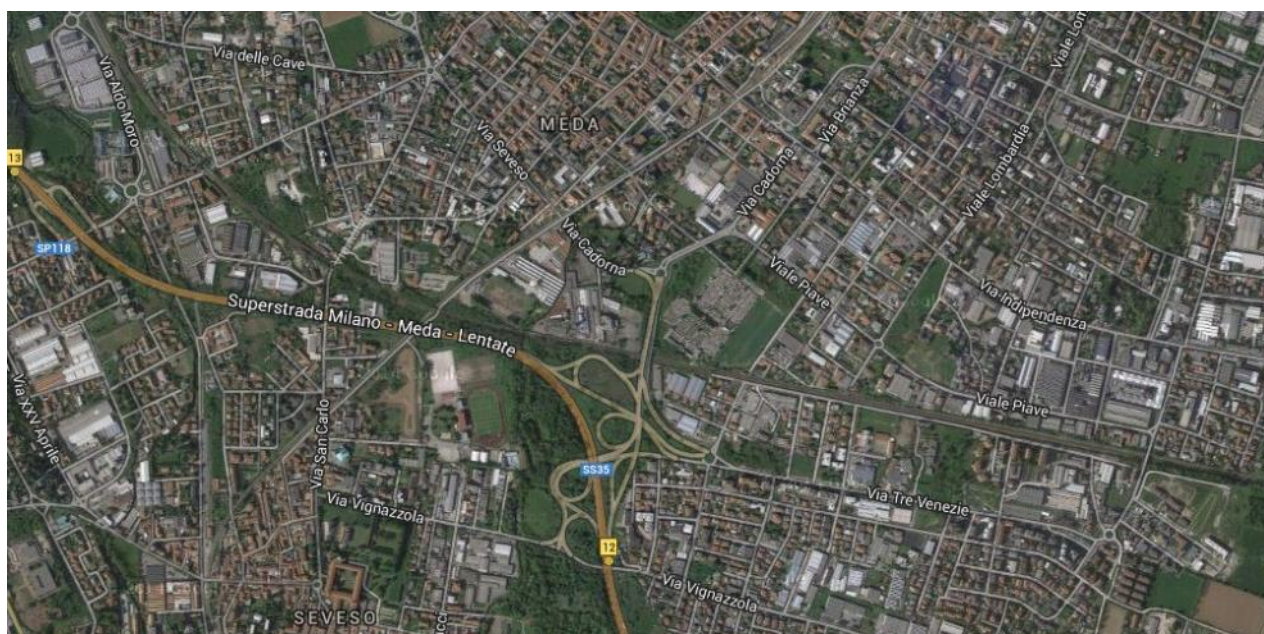
Per quel che concerne le correlate capacità edificatorie e funzionali, la scheda d'Ambito del vigente Documento di Piano reca le seguenti disposizioni: *"Le destinazioni d'uso, la capacità edificatoria e le prescrizioni da osservare per l'attuazione degli interventi sono quelle disposte nel Piano Attuativo 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"*.

Oltre a quanto sopra, si segnala che - parallelamente all'espletamento delle procedure di adozione ed approvazione del vigente PGT comunale, ed in diretta correlazione alla prevista realizzazione in sito di insediamento commerciale di grande struttura di vendita (articolato nel *format* distributivo del Centro Commerciale tradizionale) - la dante causa dell'odierno soggetto proponente, ha depositato agli atti regionali (con istanza alla Direzione Generale Ambiente e Clima della Giunta regionale, assunta al prot. n. T1.2018.22074 del 2.5.2018) richiesta di espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi degli artt. 6 e 19 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 6 della LR 5/2010, conclusasi con Decreto regionale n. 16688 del 20.11.2019 di esclusione da VIA, avendo l'Autorità procedente rilevato ed accertato che *"non sussistono fattori legati alla realizzazione del progetto in esame che possono causare ripercussioni sull'ambiente di importanza tale da rendere necessaria la procedura di valutazione di impatto ambientale"*.

complessiva (così come perimetrata dalla Scheda d'Ambito di PGT) pari a mq. 44.800,00, essendo, in particolare, contraddistinto ai Mappali 176 del Foglio 30 e 36, *sub* 702, 38, *sub* 701, 42, *sub* 701, 43, *sub* 701, 50, *sub* 701, 67, *sub* 701 del Foglio 32 NCEU di Meda.

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 dalla 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**; oltre a ciò, l'odierna proposta di intervento conferma *in toto* le prescrizioni e le invarianti previste dallo schema di convenzione urbanistica approvato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016, ponendosi, dunque, in totale conformità con le previsioni contenute nel vigente strumento urbanistico comunale.

Oltre a quanto sopra, il Piano Attuativo recepisce le modifiche e integrazioni al sistema viabilistico e dell'accessibilità impartite in sede di verifica di assoggettabilità a VIA del Piano Attuativo del 2016⁶, essendo, in particolare, prevista la realizzazione, a carico del proponente, di un nuovo tratto stradale direttamente attestato sulla rotatoria esistente, che disimpegna l'intersezione tra via Cadorna e la viabilità comunale di accesso alla superstrada Milano-Lentate.

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.

⁶ Si precisa che parti della presente relazione illustrativa riportano stralci della documentazione depositata agli atti in correlazione al Piano Attuativo del 2016 e per la successiva procedura di verifica di assoggettabilità a VIA. Trattasi, in particolare, della documentazione predisposta da Urban Studio Dario Vanetti, ingegnere appartenente all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 16688 Via C. Battisti 17, 20097 San Donato Milanese - www.urbanstudio.it

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 è gravata 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, risulta allo stato completamente abbandonato e versa 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 completa demolizione degli edifici esistenti e la nuova edificazione di un complesso a destinazione prevalentemente commerciale (per l'allocazione di tre 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, attività paracommerciali, di artigianato di servizi, terziarie, ludico-ricreative e per l'intrattenimento).

Il Piano Attuativo del 2016, così come la proposta di "aggiornamento" e di "rimodulazione" cui la presente Relazione accede, interessa un'area avente estensione pari a mq. 44.685,00 (vedasi, a tal riguardo, la Tavola 8.1. dell'aggiornamento di PA "Verifiche planivolumetriche").

Nel dettaglio, l'Ambito di intervento è catastalmente individuato ai Mappali 176 del Foglio 30 e 36, *sub* 702, 38, *sub* 701, 42, *sub* 701, 43, *sub* 701, 50, *sub* 701, 67, *sub* 701 del Foglio 32 NCEU di Meda.

Si precisa che, in linea di continuità con le previsioni contenute nello Schema di Convenzione annesso al PA del 2016, è prevista la cessione anche di aree esterne al perimetro dell'ambito AT1, come individuato nella Tavola sotto riportata.

Si segnala che nella parte nord dell'ambito è individuata graficamente un'area, di estensione pari a circa mq. 1.700, oggetto di previsto esproprio ai fini della realizzazione della deviazione dell'alveo del torrente Tarò (trattandosi, in particolare, di opera correlata alla realizzazione della tratta B2 dell'autostrada Pedemontana). Tale area, oggetto di cessione al comune di Meda ai sensi del presente aggiornamento del Piano Attuativo, non rientra nel calcolo delle dotazioni territoriali.

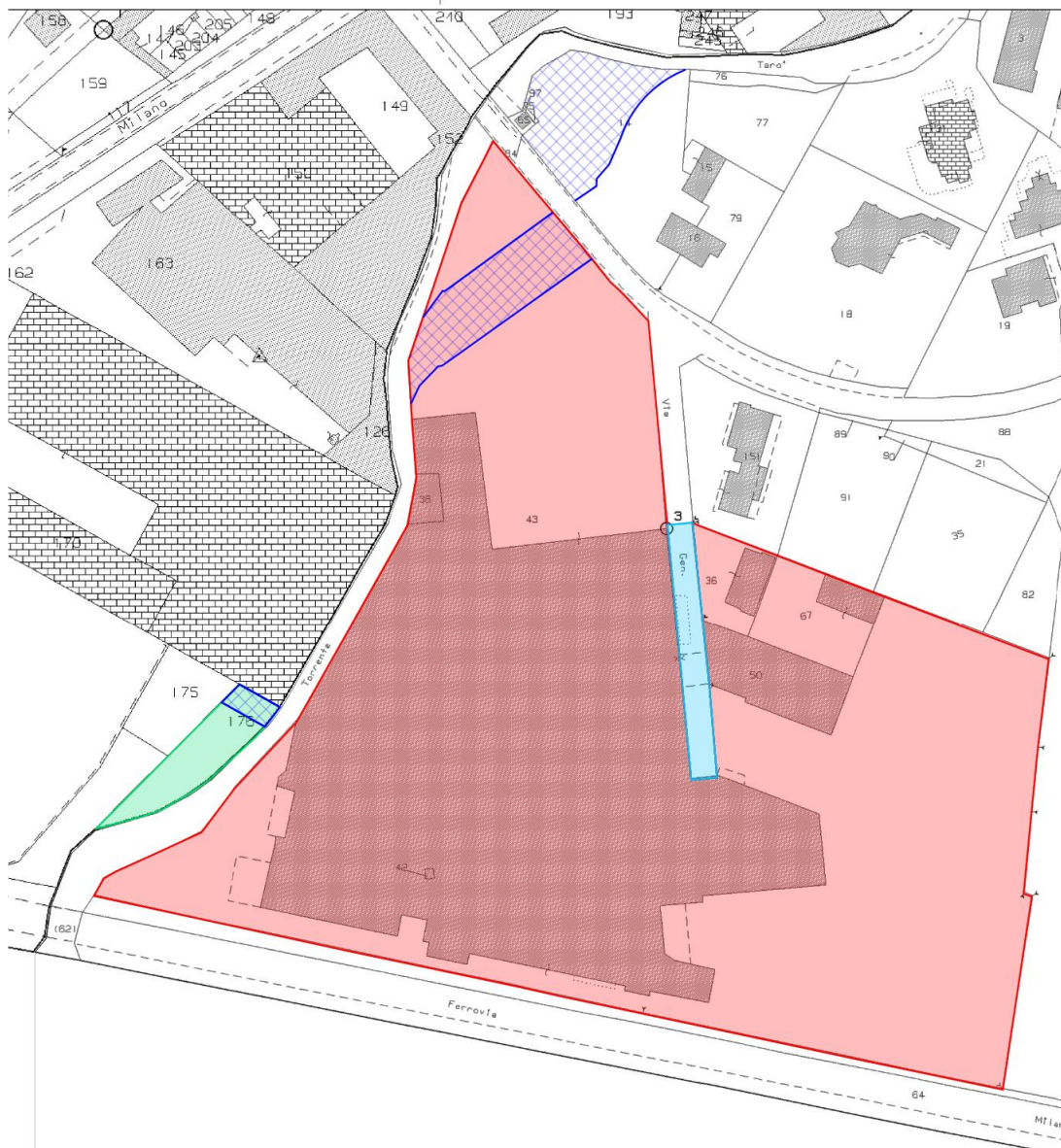


Tavola 2 - Estratto di Mappa catastale - Fonte: Ufficio Provinciale del Catasto di Milano

PROPRIETA'	Destinazione Urbanistica	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE
Pabel s.r.l.	Ambito AT1	32	36	mq. 640
		32	38	mq. 140
		32	42	mq. 9
		32	43	mq. 40.475
		32	50	mq. 850
		32	67	mq. 1.050
		Tot. Parziale		mq. 43.164
Comune di Meda	Ambito AT1	32	strade/parte	mq. 701
		Tot. parziale		mq. 701
		Totale Ambito AT1 (sup. catastale)		mq. 43.865
		Totale Ambito AT1 (sup. rilevata)		mq. 44.840
Pabel s.r.l.	Aree per servizi e spazi pubblici	30	176	mq. 820
		Tot. parziale		mq. 820
		Totale generale		mq. 44.685
		Totale proprietà Pabel s.r.l.		mq. 43.984
CESSIONI art. 3 punti 4 e 5 della Convenzione Urbanistica				
NUOVA DISTRIBUZIONE S.P.A.	Aree per servizi e spazi pubblici	32	14/parte	mq. 961
Pabel s.r.l.	Ambito AT1	32	43/parte	mq. 1.172
Pabel s.r.l.	Aree per servizi e spazi pubblici	30	176/parte	mq. 701
Pabel s.r.l.	Aree per servizi e spazi pubblici	30	176/parte	mq. 119
		Totale cessioni		mq. 2.953



Documentazione fotografica – Stato di fatto dell'area industriale dismessa "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 dei 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**".

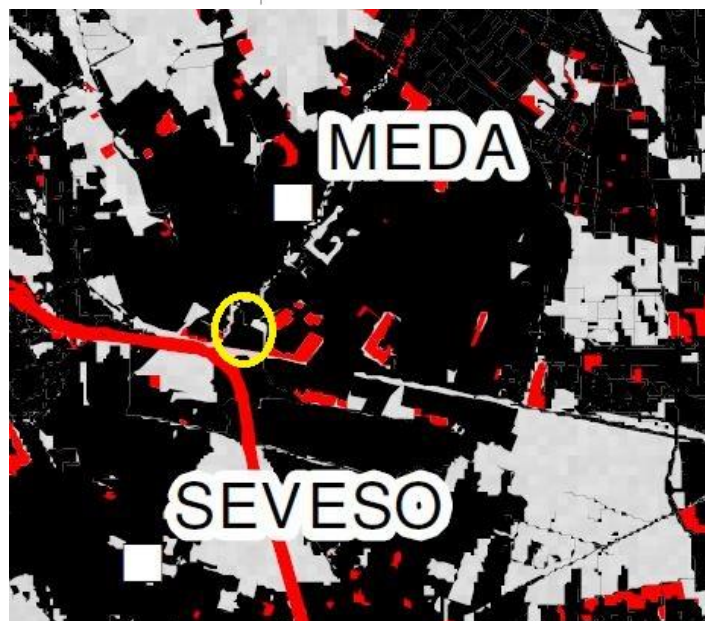


Tavola 3 – Tavola 04.C1 di PTR – “Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile”

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

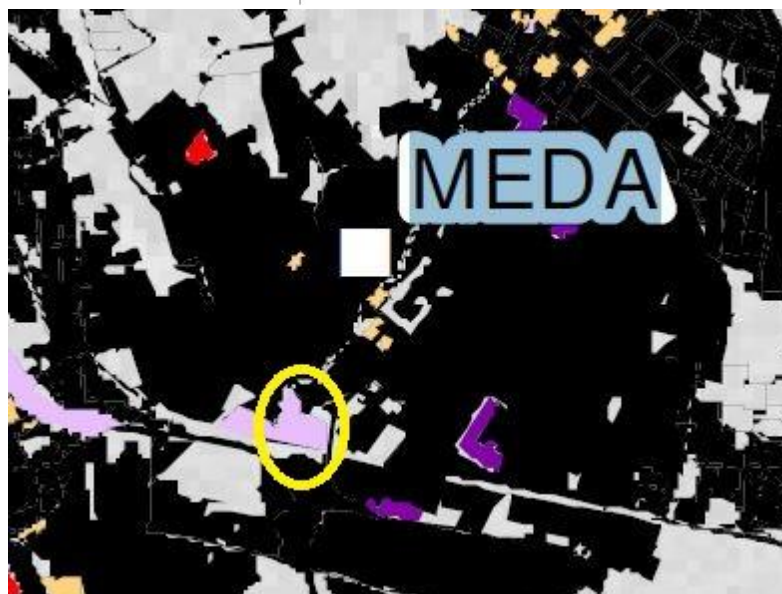


Tavola 5 – Tavola 04.C2 di PTR - "Caratterizzazione degli ambiti di trasformazione"

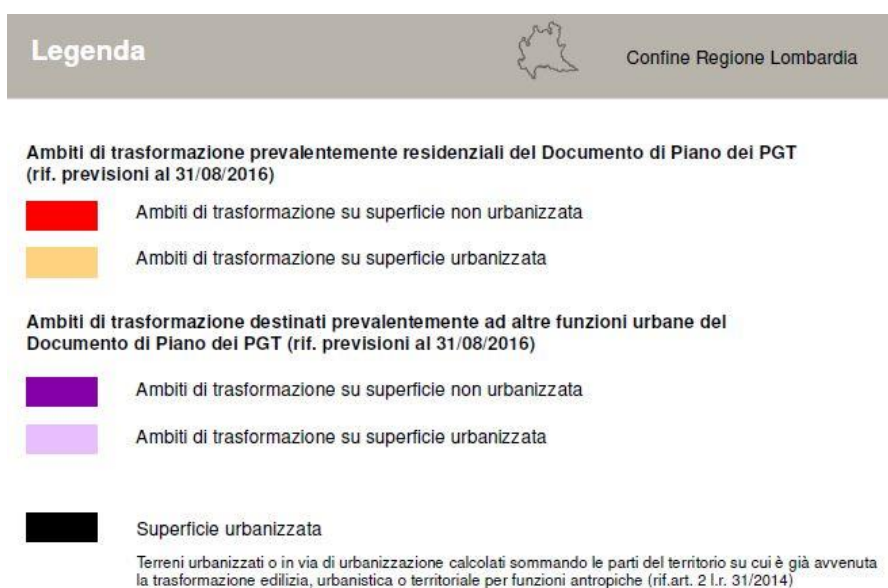


Tavola 6 – Legenda Tavola 04.C2 di PTR

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.

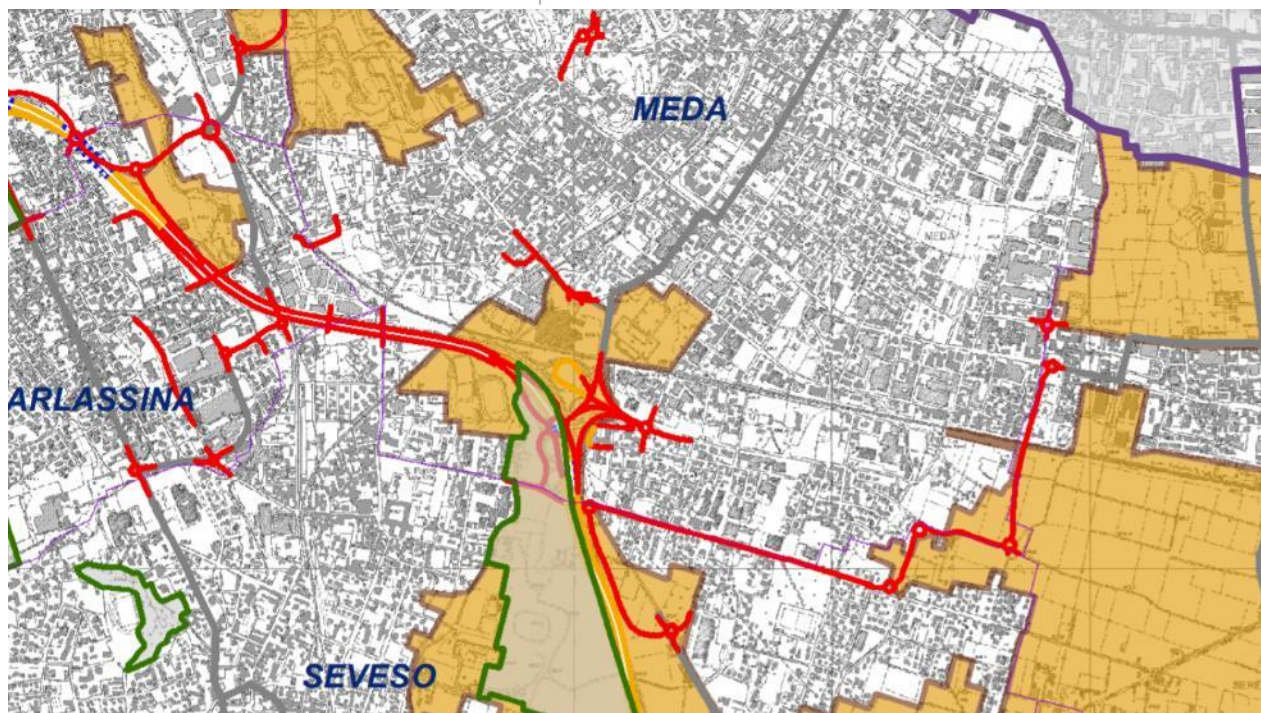
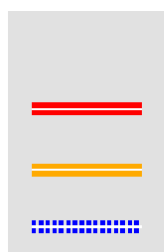


Tavola 7 - Stralcio della Tavola 6c del PTCP – Ambiti di azione paesaggistica



Ambiti di riqualificazione **art.33**



Autostrada Pedemontana

tratti in superficie

tratti in trincea

tratti in galleria

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.

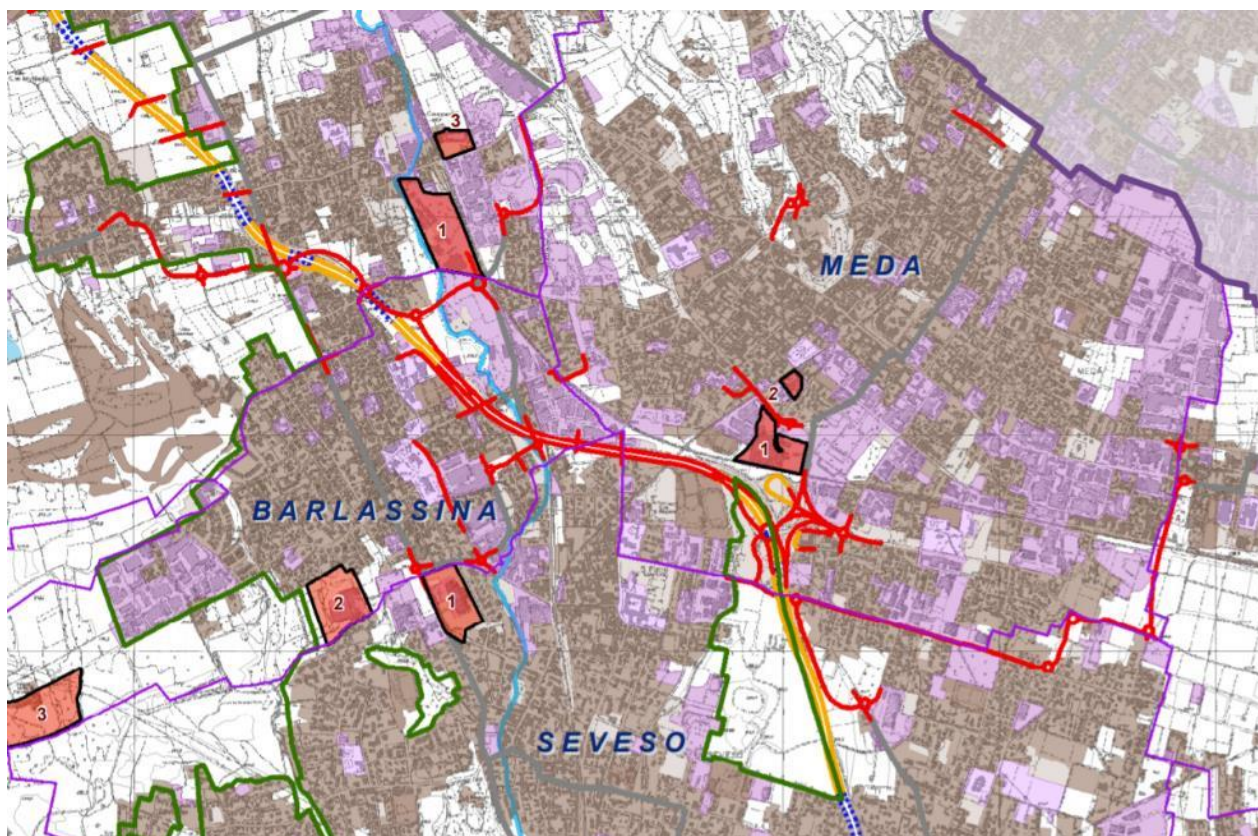
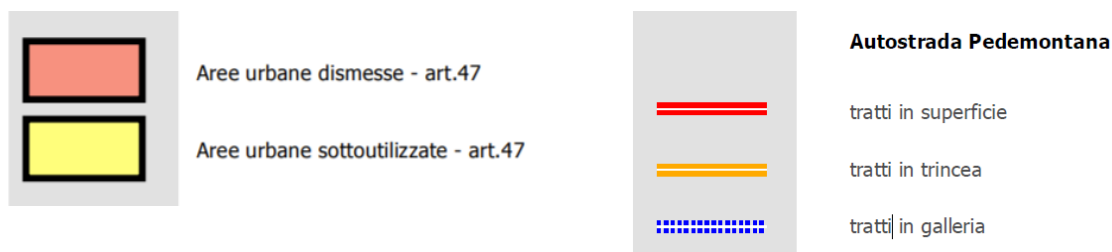


Tavola 8 - Stralcio della tavola 16 del PTCP – Aree urbane dismesse ed aree urbane sottoutilizzate



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'allocazione 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).

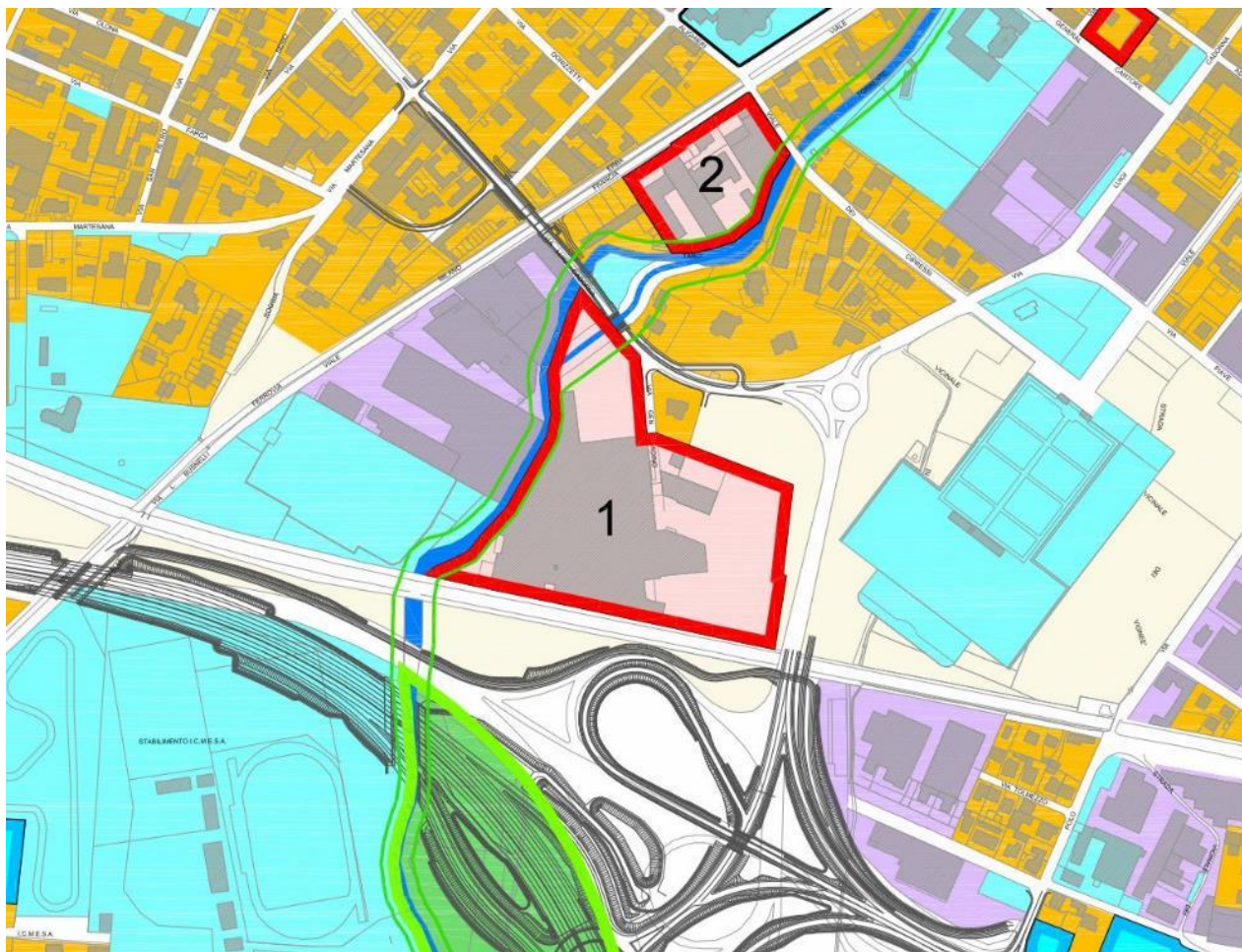
Nel contesto di cui sopra, il presente aggiornamento di PA – nel rimodulare (in significativa riduzione) la complessiva capacità edificatoria in progetto – si pone in assoluta conformità con l'assetto di cui sopra.

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 disciplinata 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. 15.410 di SLP, con la sostanziale riduzione, dunque, di ben mq. 10.045 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.

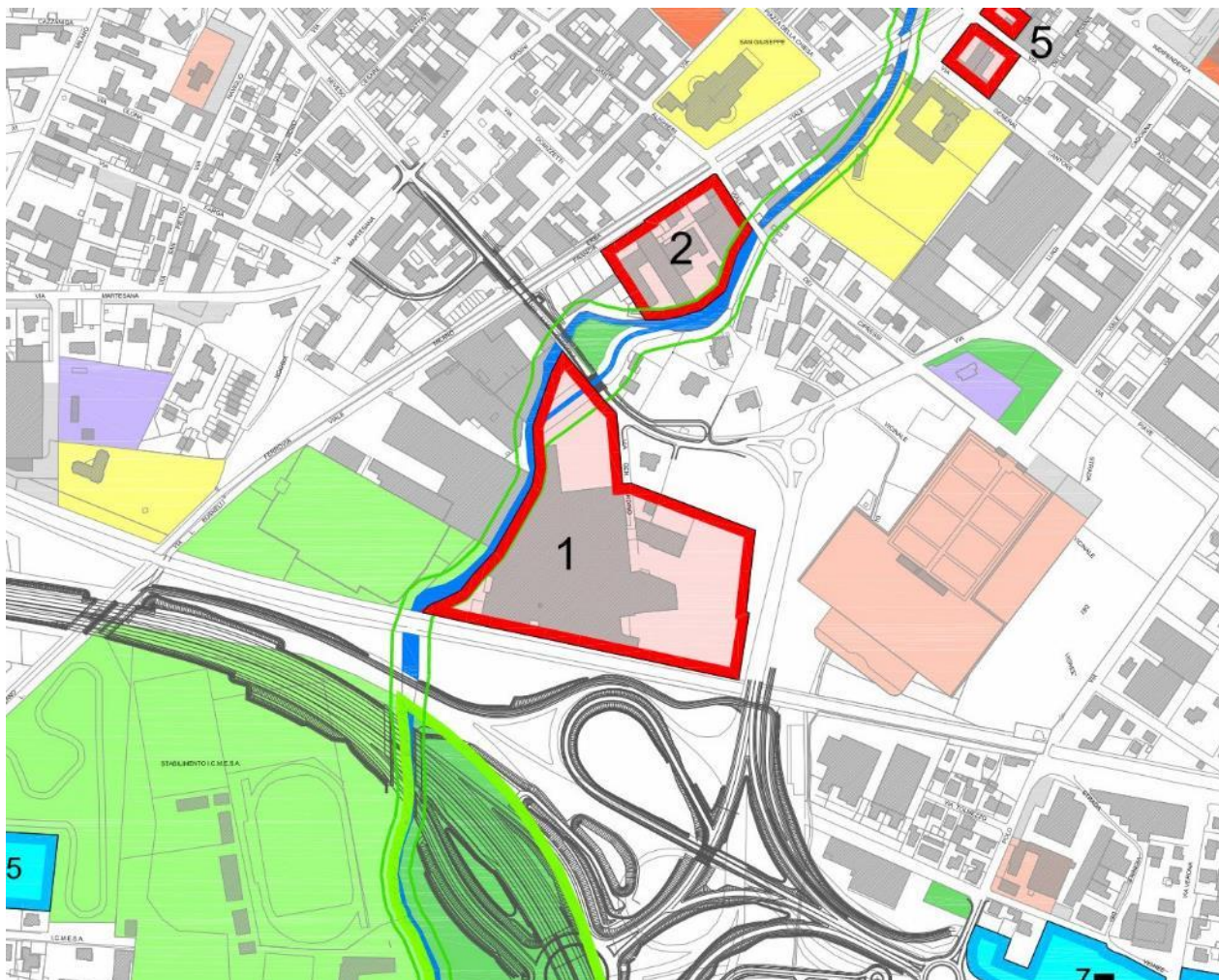


Tavola 11 - Stralcio del Piano dei Servizi - Tav. SP02 Carta del piano dei servizi

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 dei servizi e delle dotazioni territoriali è stato sviluppato nel rispetto dei parametri dotazionali declinati nell'originario PA del 2016, in ottemperanza a quanto specificato nella correlata Scheda d'Ambito.

A tal riguardo, si dà atto che, in totale continuità e coerenza con le previsioni contenute nel PA del 2016, la proposta di aggiornamento e di rimodulazione cui la presente Relazione accede assicura il reperimento di dotazioni urbanizzative (*i.e.* standard urbanistici) rapportate al parametro del 250% 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.

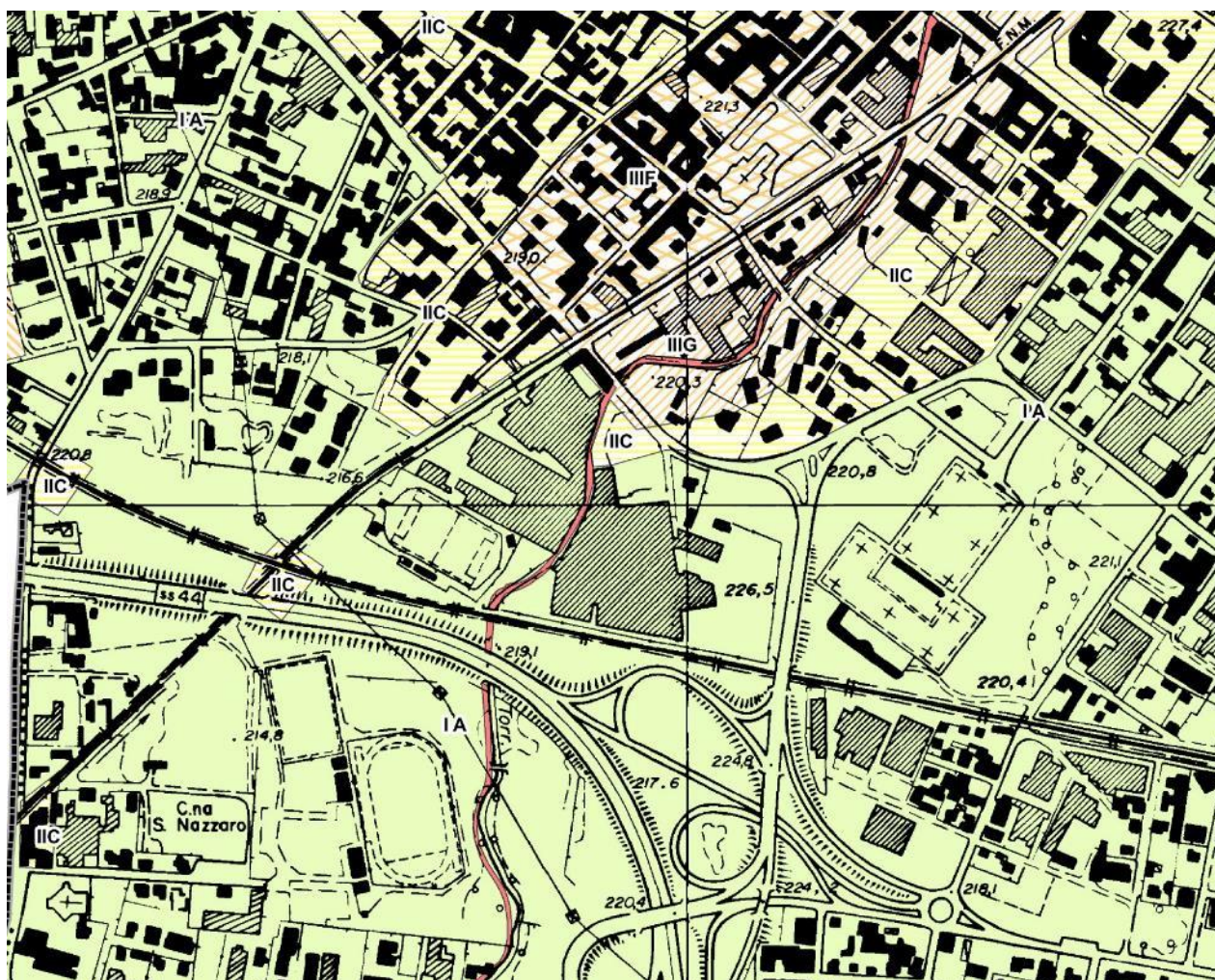


Tavola 12 - Stralcio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT - Allegato 10 di PGT – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

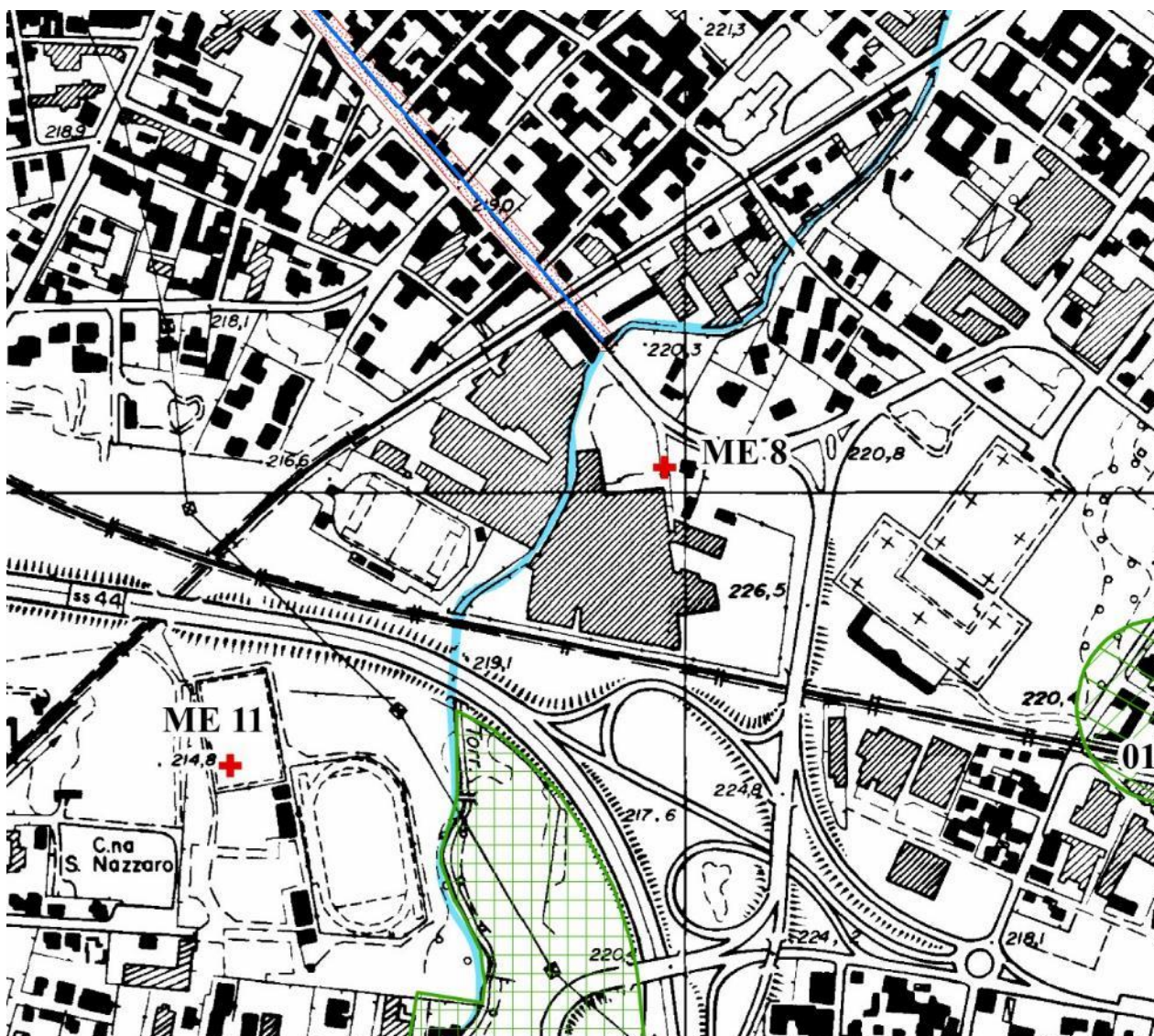


Tavola 13 - Stralcio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT - Allegato 8 – Carta dei vincoli e delle cautele

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.

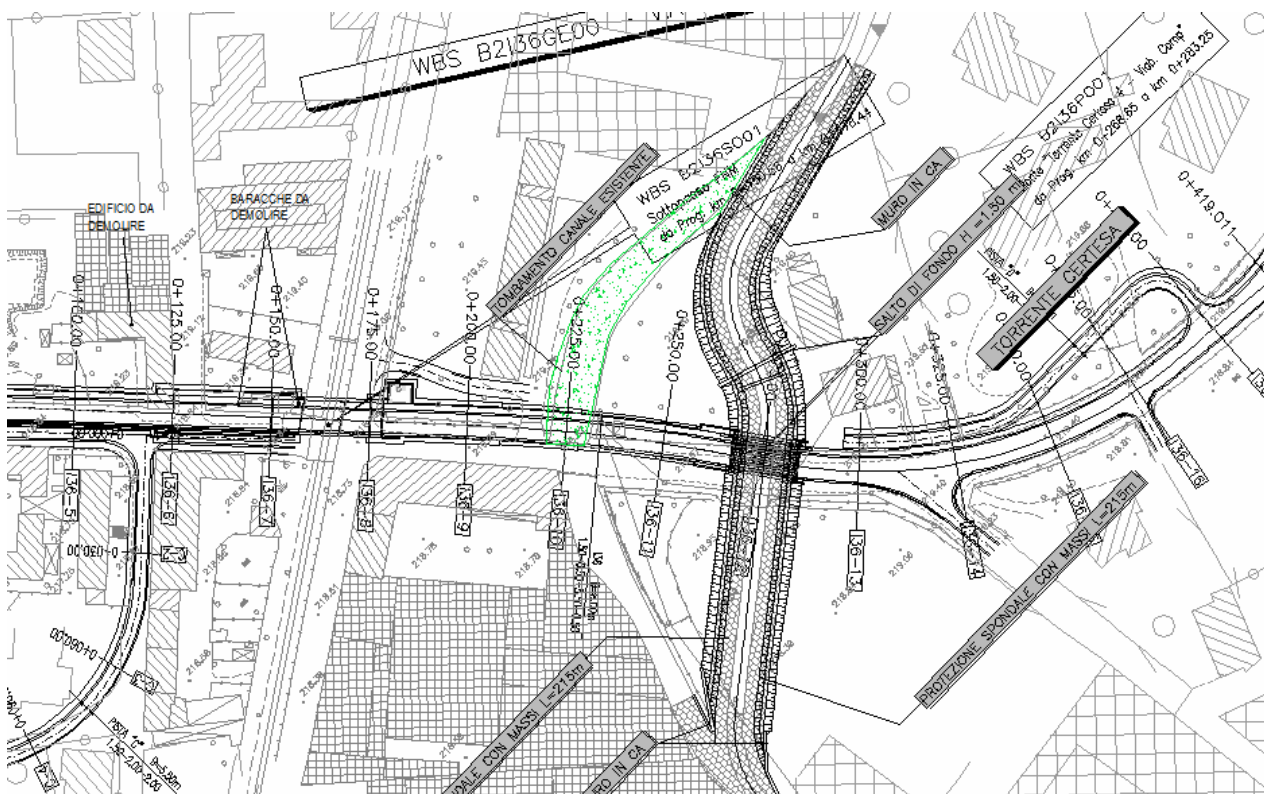


Tavola 14 - Stralcio del progetto esecutivo di riqualificazione di via Seveso – via Cadorna e deviazione del torrente Tarò



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.

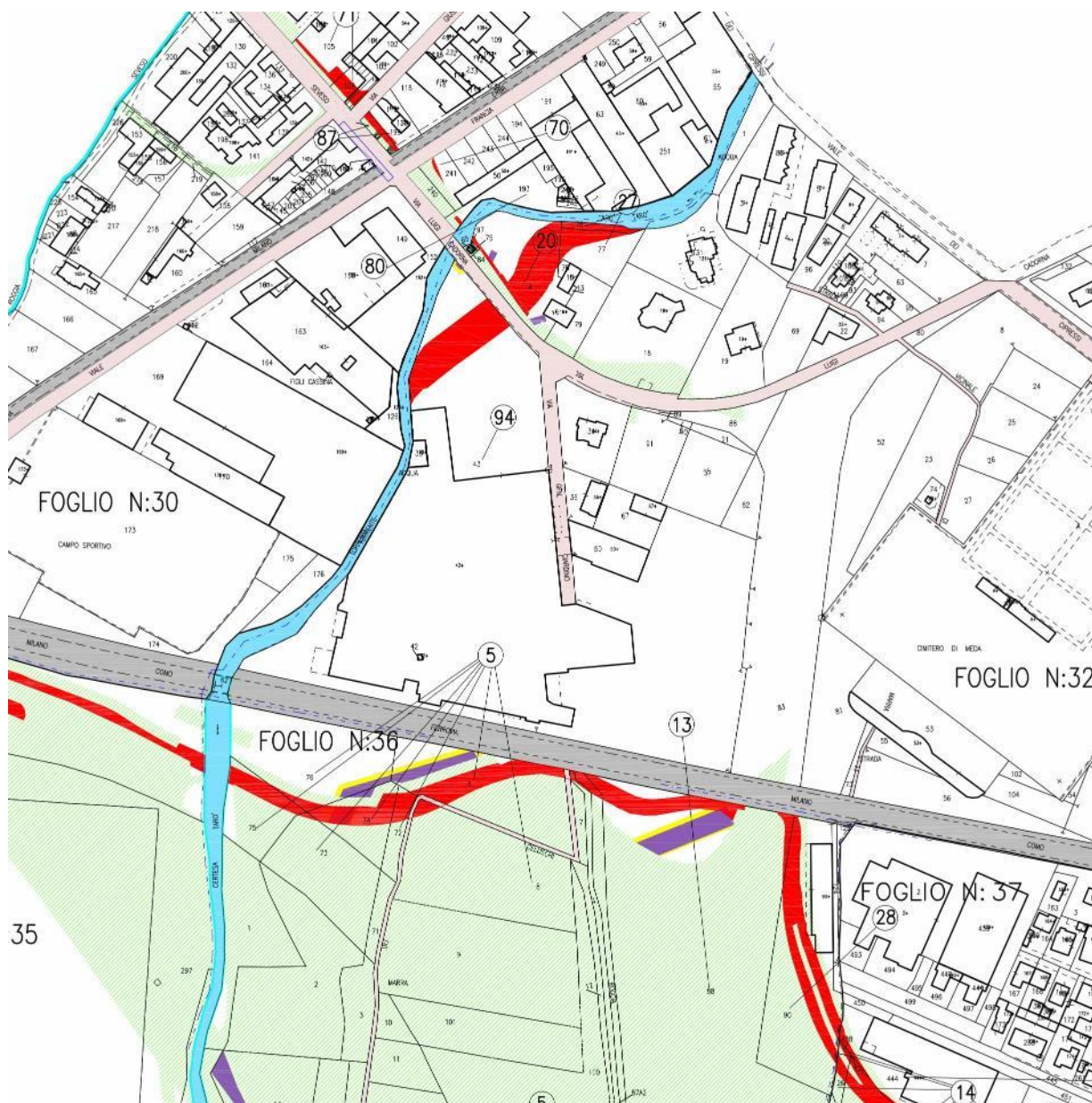


Tavola 17 - Stralcio Tratta B2 Pedemontana - Progetto definitivo svincolo di Meda

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 preliminare⁷ 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

⁷ Si segnala che l'istruttoria per il Ministero delle Infrastrutture sul progetto preliminare predisposto da RFI nel 2003 è sospesa. In tal senso, infatti, sulla base delle verifiche effettuate congiuntamente dalle ferrovie italiane e svizzere relative ai flussi di traffico generati dall'attivazione del tunnel del Gottardo, è stato concordato che la domanda aggiuntiva potrà essere soddisfatta dall'adeguamento tecnologico dell'intera linea Chiasso-Seregno-Monza-Milano almeno fino al 2030. Tale potenziamento prevede un adeguamento tecnologico, delle sagome e dei moduli della linea

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 è riportata nello stralcio cartografico sottostante. Come emerge dalla tavola, la 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

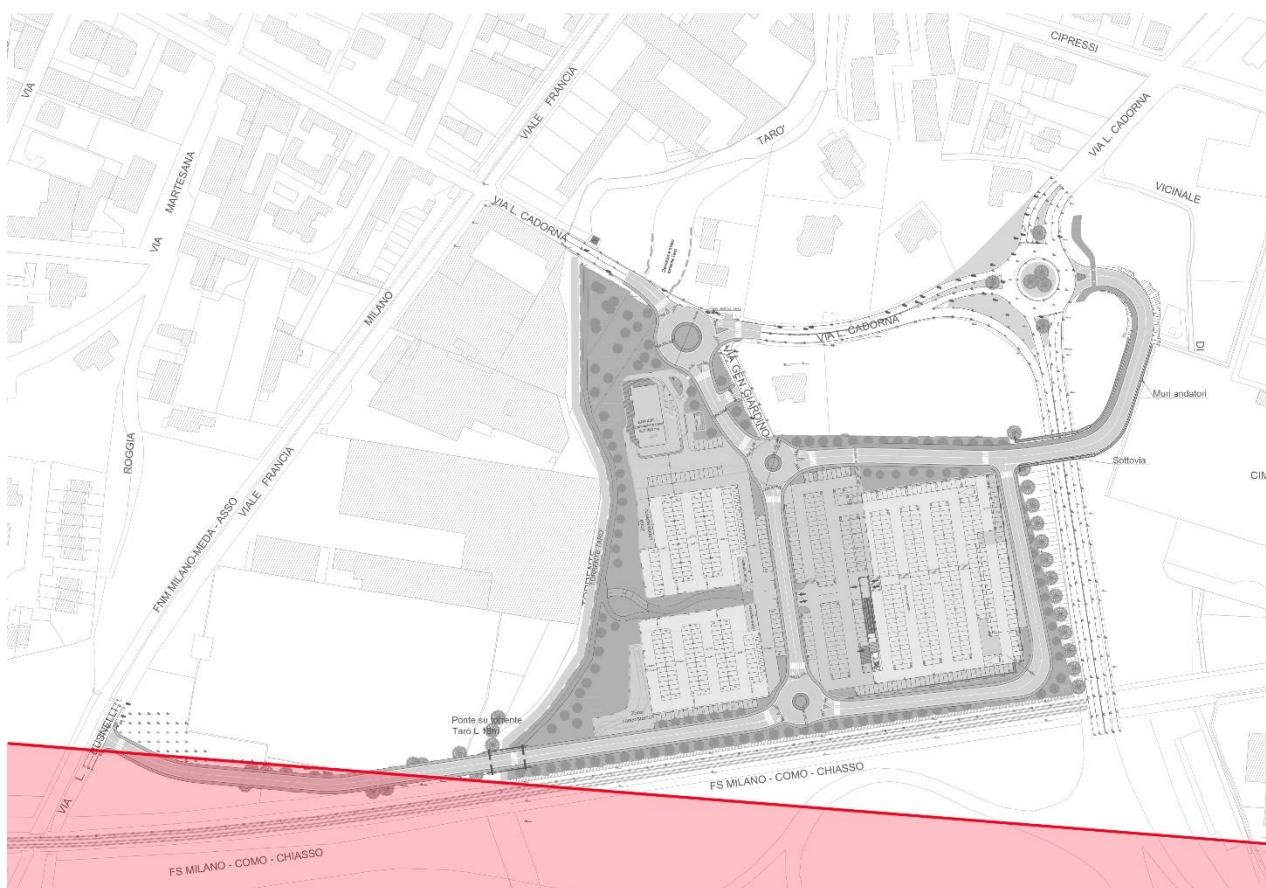


Tavola 18 - Fascia di salvaguardia urbanistica – art. 102 bis L.R. 12/2005

fino al terminal di Smistamento. L'avvio dei lavori è avvenuto nel 2016 e la conclusione è prevista nel 2020. In particolare, sono in corso interventi di: potenziamento del sistema di trazione elettrica; adeguamento della sagoma a PC80 e del modulo della linea a 750 metri; adeguamento tecnologico.

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 ed in linea di continuità con il sistema delle “invarianti” contenuto nel suddetto PA del 2016 – di operare una significativa riduzione della capacità edificatoria in progetto (da mq. 25.455,00 di SLP a mq. 15.410,00 di SLP, con un delta in riduzione di ben mq. 10.045,00) 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 27.8.2019⁸), non costituenti, dunque, la tipologia distributiva della grande struttura di vendita.

⁸ La citata sentenza del Consiglio di Stato n. 5902 del 27.8.2019 opera una diversificazione tra la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria e quella delle medie strutture di vendita tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata alla luce delle argomentazioni – tutte ricorrenti nella presente proposta di Piano Attuativo – qui di seguito riportate: *“Orbene, siffatta disciplina regionale deve essere letta sulla base dei generali principi stabiliti da quella statale. Pur ove si ammetta, infatti, che lo spazio regionale di regolamentazione delle attività commerciali possa spingersi sino alla generale perimetrazione categoriale delle strutture a ciò deputate, comunque tale potestas deve essere interpretata in maniera coerente con la cornice scolpita a monte dalla disciplina statale. Invero, giacché da un lato la ‘tutela della concorrenza’ si svolge anche mediante l’individuazione del livello massimo di adempimenti amministrativi necessari, su tutto il territorio nazionale, per l’apertura di nuove strutture (ossia per l’esercizio della libera iniziativa economica privata) e giacché, dall’altro lato, l’introduzione da parte della disciplina regionale di classificazioni tipologiche ulteriori rispetto a quelle statali può potenzialmente comportare un appesantimento degli oneri burocratico-amministrativi (cosiddetto red tape, nell’accezione anglosassone), ergo la normativa regionale deve essere interpretata in maniera tale da non determinare l’iscrizione del carattere di ‘grande struttura di vendita’ o, comunque, di struttura lato sensu ‘complessa’ a strutture che, secondo la legge dello Stato, non lo sarebbero. Sulla scorta di tale premessa ed in base alle definizioni riportate supra, si evince, in una visione sintetica e d’insieme, che la considerazione giuridica unitaria di due o più medie strutture di vendita’, quale che ne sia la categoria di sussunzione, richiede due convergenti e contestuali requisiti: uno materiale (la ricorrenza di un legame fisico) ed uno funzionale (la comunanza della gestione). E’, anzitutto, necessario che le strutture siano direttamente collegate fra loro: i consumatori, in sostanza, debbono poter accedere dall’una all’altra con facilità, disponendo di appositi percorsi pedonali appositamente studiati per la peculiare modalità di fruizione di siffatte strutture, ove spesso le persone portano con sé da una struttura all’altra, a mezzo di carrelli od altri strumenti, gli acquisti precedentemente operati. Tali percorsi devono collegare direttamente le strutture, non il più ampio lotto ove queste insistono, e devono correre su suolo privato; se su suolo pubblico, devono consentire un passaggio ben segnalato, dedicato specificamente ai consumatori, sufficientemente ampio e sicuro. Tali percorsi possono essere indifferentemente al chiuso o all’aperto ma, in tale ultimo caso, devono differire dalla semplice transitabilità pubblica ordinariamente assicurata all’indistinta collettività mezzo di marciapiedi od altre vie di transito pedonale: la considerazione giuridica unitaria di più strutture, invero, può darsi solo in presenza di elementi fattuali che ne differenzino e qualifichino la conformazione in maniera precisa, trovandosi altrimenti di fronte alla mera contiguità di strutture distinte. La necessità del collegamento fisico è, peraltro, implicita nella natura unitaria della struttura: non può, invero, darsi un unitario insediamento*

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 e da funzioni paracommerciali, di artigianato di servizio, terziarie e ludico – ricreative.

Si precisa che le medie strutture di vendita di cui sopra, oltre ad essere tra loro distinte, autonome ed a funzionalità e gestione separate, **non** sono organizzate, al relativo interno, nel *format* distributivo del centro commerciale di media struttura: conseguentemente, per esse non trovano applicazione le previsioni di cui all'Allegato B, punto 7, lettera b6) della LR 5/2010, che prevede l'assoggettamento a procedura di verifica di VIA (di competenza comunale) per la *"costruzione di centri commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti o con superficie di vendita fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti"*.

Sempre con riferimento alla destinazione d'uso commerciale, si segnala che – ancorché l'odierna proposta di aggiornamento del PA del 2016 preveda l'allocazione in sito di n. 3 medie strutture di vendita distinte, autonome ed a funzionalità separata (non concretanti, attesa la relativa articolazione, la fattispecie del parco commerciale) – è comunque preservata (in quanto facoltà direttamente correlata alle previsioni di PGT che, a sua volta, richiamano integralmente le disposizioni del PA del 2016) l'idoneità urbanistica del compendio all'allocazione di insediamenti di grande struttura di vendita.

Va da sé che - ferma restando la compatibilità e, quindi, l'idoneità urbanistica del compendio all'allocazione di insediamento commerciale di grande struttura di vendita - nel caso in cui si volesse dar corso all'attivazione di in un insediamento di grande struttura di vendita, dovranno preventivamente essere positivamente espletate le procedure previste dall'art. 6 della LR 6/2010, con riferimento all'art. 9 del D.Lgs. 114/98.

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.

commerciale ove le varie componenti non siano direttamente ed efficacemente collegate fra loro. In caso contrario, del resto, non vi sarebbe alcuna effettiva e concreta 'organizzazione'; non sarebbe possibile utilizzare il sostantivo 'aggregazione', che richiama un concetto di congenita unitarietà; non sarebbe predicabile la ricorrenza di un unico complesso', ma una semplice (ed occasionale) vicinanza di distinte strutture, prive di alcun elemento in "comune" diverso dalla mera ubicazione nella medesima area. Per analoghe ragioni è, inoltre, necessario l'ulteriore requisito della comunanza di gestione. Devono, invero, riscontrarsi i seguenti elementi unificanti di carattere funzionale: - la comune fruizione degli spazi e dei locali accessori alla vendita (spogliatoi, depositi, magazzini, laboratori di preparazione, uffici amministrativi et similia), indistintamente utilizzabili per le esigenze di tutte le strutture; - la presenza di servizi all'utenza e, generale, di spazi pertinenziali (in primis parcheggi, ma anche, ad esempio, aree per bambini) indistintamente fruibili dalla clientela di tutte le strutture, regolati, gestiti e mantenuti unitariamente; - una policy di gestione accentrata ed unitaria, con riferimento tanto alle relazioni contrattuali con terze parti (utenze, servizi di pulizia e guardianaggio, selezione del personale), quanto alla promozione commerciale, operata unitariamente a favore dell'intera struttura complessa, peraltro solitamente caratterizzata da un nome commerciale autonomo e distinto da quelli dei singoli esercizi ivi allocati. Solo l'effettiva, concreta ed oggettiva comunanza strutturale e funzionale consente, invero, di ascrivere valenza giuridica al legame fra due o più strutture, altrimenti destinato a rimanere confinato nella semplice circostanza di fatto (giuridicamente irrilevante) della vicinitas".

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.

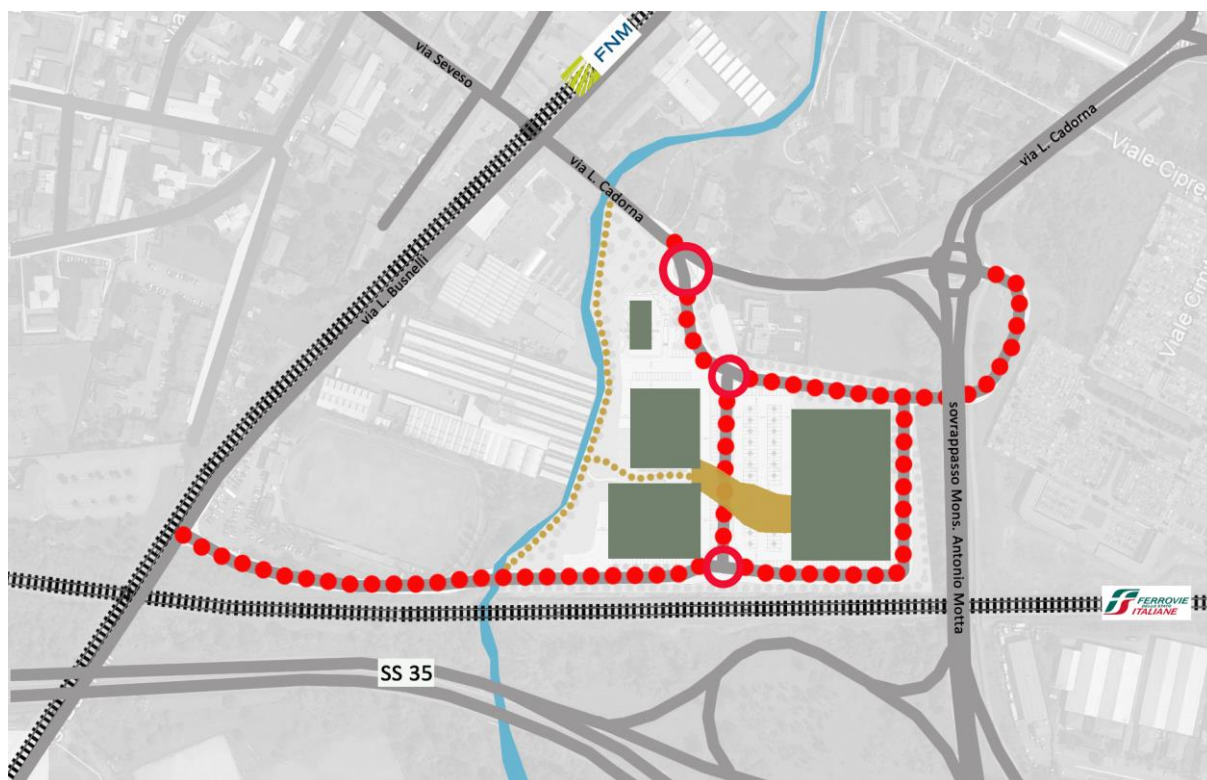


Tavola 19 - Schema planivolumetrico con indicazione della nuova rete infrastrutturale in colore rosso

I nuovi fabbricati in progetto sviluppano una SLP complessiva di mq. 15.410 (laddove, invece, il PA originario prevedeva un carico urbanistico complessivamente pari a mq. 25.455).

Alla quota piano terra si prevede la realizzazione di una grande piastra adibita a parcheggi pubblici e di pertinenza delle funzioni insediate. Saranno poi realizzati i corpi scala e di elevazione ai piani superiori.

Alla quota piano primo si localizzano le principali funzioni commerciali, mentre al piano secondo sono previste le funzioni di somministrazione e superfici a verde attrezzato di uso pubblico.

Sul lato ovest, sull'asse del torrente Tarò, il progetto prevede ampie superfici a verde pubblico, attraversate da un percorso ciclopeditonale, che si innesta all'interno degli edifici fino a formare a quota piano primo una grande piazza pubblica localizzata tra gli edifici principali.

Dal punto di vista infrastrutturale, è prevista la realizzazione delle connessioni viabilistiche del comparto a via Cadorna e via L. Busnelli. In particolare, sarà realizzata una prima rotatoria su via Cadorna di accesso all'Ambito di Trasformazione AT1, mentre un secondo accesso sarà costruito attraverso una bretella di connessione alla rotonda esistente su via Cadorna, lato cimitero. Questa nuova infrastruttura collegherà l'ambito con un sottovia al cavalcavia Mons. Motta, intercettando il traffico proveniente dalla SS 35 Milano-Meda.

Internamente al comparto AT1 è previsto l'approntamento di altre due rotatorie e la realizzazione di un sistema viabilistico di collegamento che attraversa e circondano l'ambito sul lato ovest. 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 3 medie strutture di vendita tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata.

Per quel che concerne le dotazioni urbanizzative (*i.e.* aree in cessione per urbanizzazioni primarie e aree e superfici in asservimento all'uso pubblico a titolo di standard urbanistici) si dà atto – così come meglio evidenziato nelle successive Tabelle di raffronto – che l'odierna proposta di aggiornamento dell'originario PA assicura, in rapporto alla SLP in progetto, una dotazione maggiore rispetto a quella assicurata dal PA originario.

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.

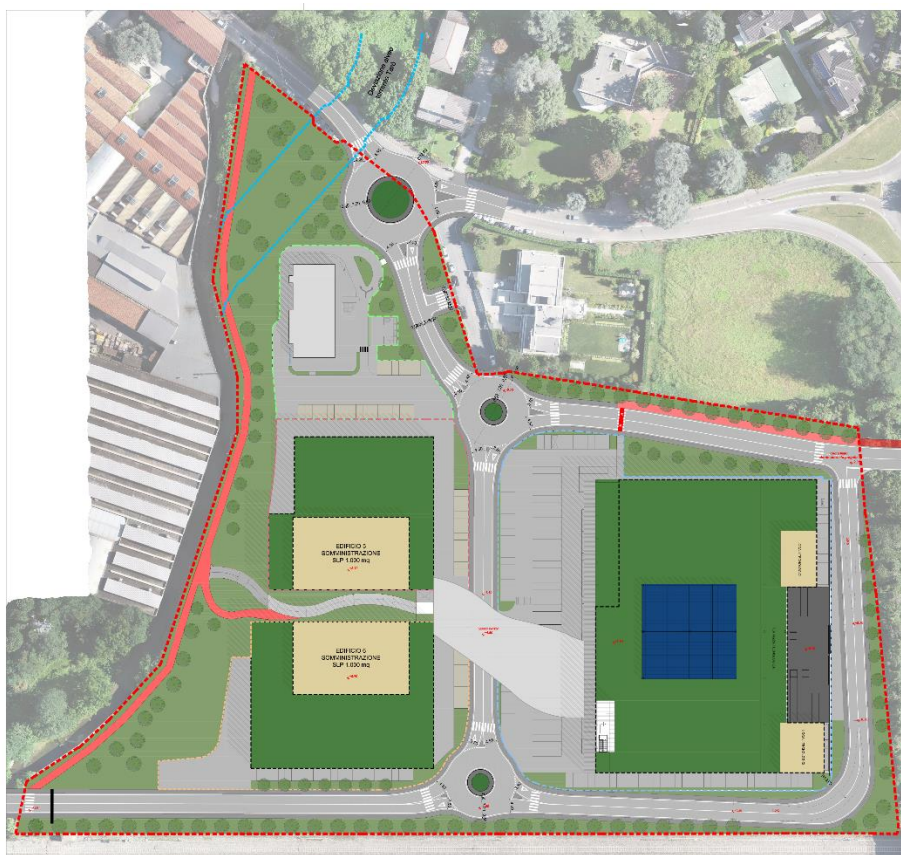


Tavola 20 - Planivolumetrico di progetto

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

	Piano Attuativo 2020	Piano Attuativo 2016	Variazione
Superficie territoriale mq.	44.840	44.840	=
Superficie lorda pavimento (SLP) complessiva mq.	15.410	25.455	- 10.045 -39%
Superficie di vendita (SV) mq.	7.500	9.990	- 2.490 - 25%
Superficie coperta (SC) mq.	16.757	19.905	- 3.148 -16%
Superficie drenante (SD) mq.	9.346	6.726 15% della ST Da reg. igiene	+ 2.620 +39%

DOTAZIONI TERRITORIALI

--	--	--



	Piano Attuativo 2020	Piano Attuativo 2016
Dotazione parcheggi pubblici/uso pubblico mq.	16.752 108% della SLP	22.285 88% della SLP
Piazza pubblica Mq.	1.451	0
Dotazione di verde pubblico mq.	19.654 Di cui in copertura 11.092 134% della SLP	25.870 Di cui in copertura 11.670 102% della SLP
Pista ciclopedonale in area verde mq.	1.323	
Totale Servizi mq.	39.180 254% della SLP	49.235 193% della SLP
Dotazione di parcheggi pertinenziali mq	4.639 1/10 del volume h. 3 mt	

La suddetta capacità edificatoria di mq. 15.410 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 no food	2.770	2.500	2.975	1.130
	Somministrazione	1.000			
Lotto 3	Commerciale no food	3.150	2.500	3.410	1.254
	Somministrazione	1.000			
Lotto 4	Commerciale food	5.000	2.500		2.102
	Paracommerciale – Artigianato di servizio - Somministrazione	2.000			
Totale		15.410	7.500	16.757	4.639

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 ai 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 al 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. 9.346 (> 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, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che verranno integralmente corrisposti all'Amministrazione comunale di Meda all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi – 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 ciclopedonale.



Tavola 21 - Tavola 9.5 dell'aggiornamento del Piano Attuativo

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

Tra le opere di interesse pubblico di prevista realizzazione all'interno dell'ambito di intervento, il progetto dedotto nell'aggiornamento del PA del 2016 prevede – in via novativa – l'approntamento di una piazza sospesa alla quota piano primo, con accesso dal lato ovest attraverso una pista ciclopeditonale che si raccorda con il sistema della mobilità dolce in progetto lungo il torrente Tarò. La piazza ha una superficie pari a circa mq. 1.400, ed è descritta nel dettaglio all'interno degli elaborati grafici del Piano Attuativo.



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

In ragione della (ridotta) SLP dedotta nella proposta di PA è previsto il reperimento della correlata dotazione di standard urbanistici (parcheggi e relativi corselli di manovra, aree a verde), in dimensionamento

conforme al parametro dotazionale previsto dal Piano Attuativo del 2016, rapportato al 250% della SLP in progetto.

All'interno di ogni Lotto in cui si articola il Piano Attuativo, è previsto il reperimento delle correlate dotazioni di aree e superfici a standard, che formeranno oggetto di asservimento ad uso pubblico, così come disposto dalle NTA di PGT. 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.

b. 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;
- utilizzo di una copertura verde fruibile, con vantaggi ambientali in termini di abbattimento del fabbisogno energetico e di riduzione dell'impatto paesaggistico, oltre che sociale, attesa la previsione di destinare tali spazi di verde pensile alla pubblica fruizione.

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.

Individuazione della classe di sensibilità paesistica ai sensi della DGR n. VII/11045 dell'8.11.2002

Il vigente PGT del Comune di Meda è dotato della “*Carta della sensibilità paesistica dei luoghi*”, elaborato cartografico del Documento di Piano, che classifica il territorio comunale secondo le “classi di sensibilità paesaggistica” dei luoghi.

Ancorché l'Ambito di Trasformazione “AT1 - Ex Medaspan” si sostanzia, allo stato di fatto, in un'area dismessa e versante in stato di abbandono, esso ricade in area con sensibilità molto elevata, di grado 5, nella scala di valori da 1 a 5, così come definito dalla DGR n. VII/11045 dell'8.11.2002.

Il grado di sensibilità molto elevato è dettato un insieme di aspetti paesistico percettivi che rendono il luogo sensibile alla trasformazione, e meritevole di particolari attenzioni progettuali al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico.

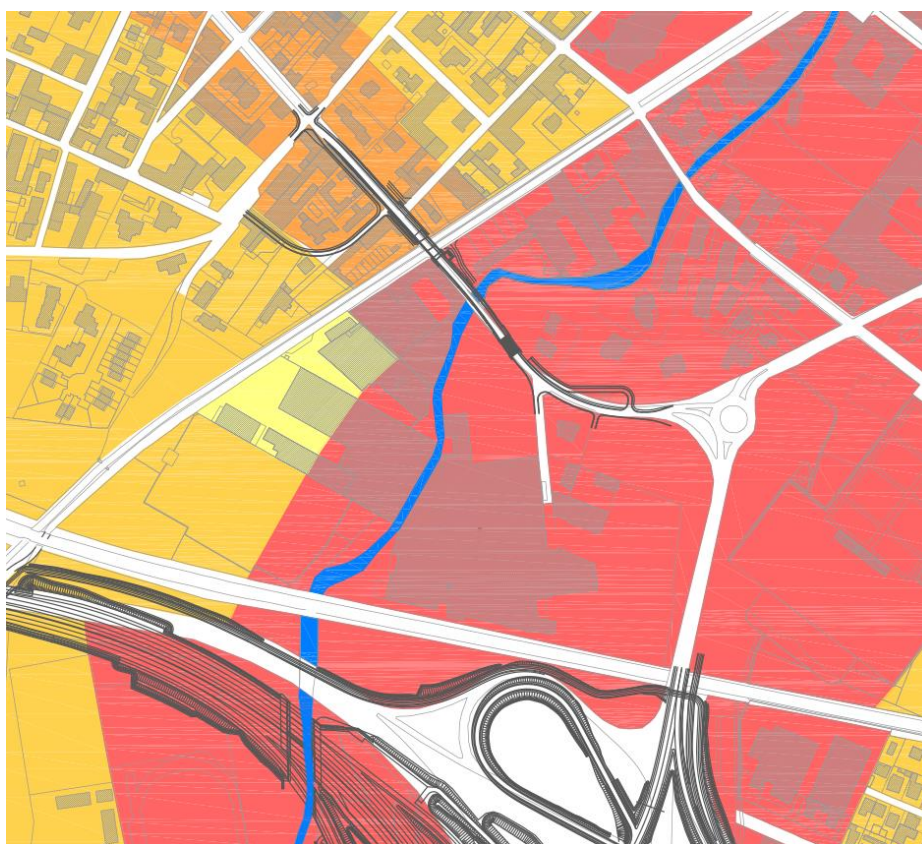


Tavola 22 - Stralcio del Documento di Piano - Tav. DP02 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

Legenda:

- Sensibilità molto bassa (1)
- Sensibilità bassa (2)
- Sensibilità media (3)
- Sensibilità elevata (4)
- Sensibilità molto elevata (5)

N:B:: Le strade così come le porzioni di territorio non campite acquisiscono la classe di sensibilità più alta dell'immediato intorno

- Aree di salvaguardia per la realizzazione di nuove infrastrutture

Determinata – nei termini di cui sopra - la classe di sensibilità paesistica del sito, si passa alla valutazione del grado di incidenza del progetto, secondo i criteri stabiliti dalla suddetta DGR n VI/11045 dell'8.11.2002.

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. 	X X X X X	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; 	X	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	X <input type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	X

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei “Sì” e dei “No” della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all’edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per “giudizio complessivo” che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2°	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	<i>Il progetto è di rigenerazione di un’area industriale completamente dismessa. Pertanto le opere consistenti nella demolizione integrale di manufatti produttivi, e nuova costruzione di edifici con funzioni commerciali, porterà ad una elevata trasformazione paesaggistica del sito, dettata anche dal mutamento della tipologia edilizia.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	<i>La rigenerazione urbana del sito porta con sé la rigenerazione paesaggistica dei luoghi. Il degrado ed i toni di grigio che oggi pervadono il sito dismesso, saranno sostituiti da ambiti verdi fruibili al pubblico, nuove costruzioni con finiture moderne, che riporterà la salubrità architettonica e sociale in quello che oggi può essere definito un “non luogo”.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva.	<i>Dal punto di vista della percezione visiva il progetto avrà un’incidenza elevata e positiva, andando a migliorare la percezione e la fruibilità di un luogo oggi nella memoria Medese come la più grande area dismessa e degradata della città.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica.	<i>Il comparto Ex Medaspan è sicuramente un simbolo per la Città di Meda. Una memoria di un’epoca industriale legata al settore del mobile che oggi è profondamente mutata, mantenendo la città uno dei distretti del design più quotati al mondo. Un luogo che oggi, grazie alla sua trasformazione, potrà tornare ad accogliere nuove realtà economiche a servizio della città</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Giudizio Complessivo	<i>Gli impatti paesaggistici generati dal progetto sono sicuramente rilevanti data la dimensione e le caratteristiche della trasformazione. Va sottolineato che rispetto allo stato attuale dei luoghi, l’incidenza del progetto sarà sicuramente positiva, ridando vita ad un lembo di città intercluso e dismesso.</i>	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione, tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

<i>Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto</i>					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	<i>molto basso</i> 1	<i>basso</i> 2	<i>Medio</i> 3	<i>alto</i> 4	<i>molto alto</i> 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

PARTE TERZA – VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO – ELENCO ELABORATI

6. 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 degli usi tra quelli previsti e/o consentiti: in particolare, e tenuto conto dell'idoneità dell'Ambito di Trasformazione "AT1 – Ex Medaspan" all'allocatione in sito anche di insediamenti commerciali di grande struttura di vendita, è prevista la possibilità di riconvertire ciascuna o tutte le medie strutture di vendita previste in progetto in grande struttura di vendita, senza che ciò necessiti dell'approvazione di preventiva variante, atteso che le dotazioni urbanizzative (*i.e.* standard urbanistici) sono già rapportate ad un parametro dotazionale (250% della SLP in progetto) superiore a quello previsto dalla vigente legislazione regionale (cfr. art. 150, comma 5, LR 6/2010). Quanto sopra, fatto salvo il positivo espletamento delle procedure previste dall'art. 6 della LR 6/2010 in correlazione all'art. 9 del D.Lgs. 114/98;
- 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, nel 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.



7. 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 - "Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica";
- Tav. 03 - "Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico";
- Tav. 04 - "Stato attuale – profili urbani";
- Tav. 05.1 - "Planivolumetrico descrittivo – Piano terra";
- Tav. 05.2 - "Planivolumetrico descrittivo – Piano primo";
- Tav. 05.3 - "Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo";
- 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 PGT";
- Tav. 09.4 - "Planimetria generale stato di fatto";
- Tav. 09.5 - "Planimetria generale di progetto";
- Tav. 09.6 - "Sezioni tipo";
- Tav. 09.7 - "Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est";
- Tav. 09.8 - "Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione";
- Tav. 09.9 - "Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori";
- Tav. 09.10 - "Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali";
- Tav. 9.11 - "Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2";
- Tav. 9.12 - "Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2";
- Tav. 10 - "Progetto piazza ad uso pubblico";
- Tav. 11.1 - "Parcheggi ad uso pubblico";
- Tav. 11.2 - "Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche";
- Tav. 11.3 - "Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche";
- Tav. 11.4 - "Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi";
- Tav. 11.5 - "Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi";

Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

- Schema di convenzione;
- Relazione tecnica;
- Rilievo fotografico;
- Relazione sulle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- Quadro economico;
- Relazione Geologica;

Codogno, novembre 2020

Il Progettista



Comune di Meda
Provincia di Monza e della Brianza

**Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione
delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di
Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan**

Documentazione fotografica

Committente
Officine Mak S.r.l.











SCHEMA DI CONVENZIONE
AGGIORNAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO CONCERNENTE
L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 – “EX MEDASPAN”

(ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005)

L'anno [●] il giorno [●] del mese di [●] in Via [●], innanzi a me Dottor [●] sono personalmente comparsi i signori:

ING. DAMIANO CAMARDA (CF [●]) nato a [●], il [●], domiciliato - per la carica – a Meda (MB), in Piazza Municipio, 4, sede del Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di dirigente dell'Area Infrastrutture e Gestione del Territorio *pro tempore* del

COMUNE DI MEDA

con sede in Meda, Piazza Municipio, 4, CF 01745100154, P. IVA 00722710969, in esecuzione della deliberazione G.C. n. [●] del [●] (che si allega sub A al presente atto quale parte integrante e sostanziale), esecutiva ai sensi di legge;

di seguito anche “Comune” o “Ente”

E

[●] (CF [●]), nato a [●], in data [●], che interviene al presente atto – munito degli occorrenti poteri - nella sua qualità di legale rappresentante *pro tempore* della

SOCIETA' [●]

con sede a [●], in via [●], n. [●], C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [●] n. [●], REA della Camera di Commercio di [●] n. [●],

di seguito anche “Società” o “Soggetto Attuatore”

Detti comparenti della cui identità personale e dei cui poteri io sono certo, avendo i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni, premettono, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- A. La società [●] è proprietaria – in forza di atto di compravendita immobiliare stipulato in data [●], Rep. n. [●]/[●] - in Comune di Meda, di compendio immobiliare – già industriale, allo stato dismesso e versante in condizioni di degrado e di obsolescenza funzionale – sul quale insistono manufatti ed impianti tecnologici funzionali alla (pregressa) produzione industriale, nonché strutture pertinenziali annesse;
- B. per tali aree, atteso lo stato di dismissione e di progressivo degrado, si rende necessario promuovere una serie coordinata ed integrata di azioni e di interventi, nel loro complesso finalizzati a pervenire alla riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale dell'intero compendio, onde consentirne il riuso e la rifunionalizzazione, in conformità ai principi di riduzione del consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana contenuti, rispettivamente, nella LR 31/2014 e nella LR 18/2019;
- C. il suddetto compendio immobiliare, posto in fregio alle vie Cadorna e Generale Giardino, ha estensione territoriale complessiva pari a mq. 44.800,00 ed è catastalmente contraddistinto ai Mappali 176 del Foglio

30 e 36, *sub* 702, 38, *sub* 701, 42, *sub* 701, 43, *sub* 701, 50, *sub* 701, 67, *sub* 701 del Foglio 32 NCEU di Meda;

- D. dal punto di vista localizzativo, il medesimo compendio immobiliare risulta essere ubicato nel quadrante meridionale del territorio comunale ed è delimitato a nord da Via Cadorna, a est dal cavalcavia di raccordo con la superstrada Milano – Meda (SS 35), a sud dalla linea ferroviaria (FS) Milano – Chiasso e ad ovest dal torrente Tarò; il tutto come meglio risulta dall’estratto catastale e dall’atto di acquisto della proprietà allegati alla presente Convenzione;
- E. dal punto di vista dei vincoli ivi insistenti, si dà atto che il compendio:
- a. non risulta essere incluso all’intero del perimetro di parchi o di riserve naturali, essendo situato in prossimità, ma all’esterno, del parco naturale di rilevanza regionale “Bosco delle Querce”;
 - b. non è soggetto a vincolo idrogeologico;
 - c. è interessato – nella sua parte meridionale – da fascia di rispetto ferroviario di cui al D.Lgs. 285/1992, che interessa una porzione di m. 30 di larghezza a partire dall’esistente binario ferroviario;
 - d. è in parte interessato (così come meglio individuato negli elaborati del Documento di Piano del vigente PGT comunale) da area di rispetto cimiteriale, precisandosi che la suddetta zona di rispetto interessa una piccola porzione dell’area di intervento ubicata ad est, verso il cavalcavia di raccordo alla SP ex SS 35 “Milano-Meda”;
 - e. è in parte interessato da fascia di rispetto dei corsi d’acqua, estesa lungo il corso del torrente Tarò ai sensi del RD n. 523/1904, la quale inerisce tutto il margine ovest del compendio;
- F. dal punto di vista dei vincoli infrastrutturali, il suddetto compendio risulta essere in parte interessato (*cfr.* mappale 43 del foglio 32, per mq. 1.382 assoggettati ad espropriazione, per mq. 8, assoggettati ad occupazione temporanea e per mq. 21, assoggettati a servitù per risoluzione interferenze) dal progetto definitivo del "collegamento autostradale Dalmine - Como - Varese - Valico del Gaggiolo ed opere ad esso connesse" (*cfr.* autostrada Pedemontana Lombardia, tratta B2), approvato dal CIPE con Delibera n. 97 del 6.11.2009 e successive modificazioni, segnalandosi, altresì, che il medesimo CIPE, con delibera n. 1 del 17.1.2019, ha disposto la proroga di due anni del termine per l’adozione dei decreti di esproprio, nonché dal progetto di quadruplicamento della linea ferroviaria Chiasso – Monza (tratto Desio-Seregno);

PREMESSO, ALTRESI’, CHE

- G. dal punto di vista procedurale, si dà atto che il suddetto compendio immobiliare ha già formato oggetto di originario Piano Attuativo (“PA 2016”), assunto in variante all’allora vigente PGT (definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.6.2012, n. 9 del 19.6.2012, n. 10 del 21.6.2012 e n. 11 del 23.6.2012 ed entrato in vigore a seguito e per effetto della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n. 52 del 27.12.2012); in particolare, il suddetto Piano Attuativo ha formato oggetto di approvazione definitiva intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016, recante, altresì, presa d’atto, riscontro e recepimento dei pareri formalmente resi 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 con proprio provvedimento prot. n. [●] del [●];

- H. più nello specifico, il suddetto Piano Attuativo è stato approvato – esclusivamente con riferimento alle aree (in allora) ricomprese nel sub Ambito AT1-b - in variante parziale al PGT in allora vigente, con profili di variazione (urbanistica) riferiti alle modalità di attuazione degli interventi ed al *mix* funzionale di possibile allocazione in sito. A tale riguardo, infatti, si dà atto che il suddetto PA del 2016 ha comportato:
- i. la suddivisione dell'ambito in due distinti sub ambiti di intervento (AT1-a e AT1-b), tra loro separati dal Torrente Tarò (che attraversa da nord a sud l'originario Ambito AT1);
 - ii. l'approvazione di strumento di pianificazione attuativa riferito al solo sub ambito AT1-b, destinatario di una capacità edificatoria pari a mq. 25.445,00 di SLP, con espressa previsione dell'idoneità del compendio all'allocazione di una grande struttura di vendita commerciale (dal dimensionamento massimo di mq. 10.000,00 di Superficie di Vendita – SV) e di servizi connessi, recante, altresì, la contestuale annessione di un'area già destinata dal Piano delle Regole ad insediamenti produttivi e di una strada comunale (oggetto di sdemanializzazione e permuta con un'area esterna al Piano Attuativo, localizzata nei pressi del Torrente Tarò);
 - iii. il mantenimento – relativamente al sub ambito AT1-a, di proprietà comunale - delle funzioni per servizi sportivi ivi insistenti, con contestuale rinuncia alla realizzazione del Polo delle Stazioni;
- I. quanto alle capacità edificatorie e funzionali ed alle dotazioni urbanizzative, il suddetto Piano Attuativo ha disposto, per il sub-ambito AT1-b, le seguenti previsioni, nonché le prescrizioni qui di seguito riportate:
- i. l'assegnazione al sito di una capacità edificatoria pari a mq. 25.455,00 di SLP per l'insediamento di attività terziarie, ricettive e commerciali, queste ultime articolate secondo il *format* distributivo della GSV (Grande Struttura di Vendita) organizzata in formata unitaria, per una Superficie di Vendita (SV) in progetto di mq. 9.990,00;
 - ii. la cessione gratuita al Comune di aree per urbanizzazione primaria (viabilità) per mq. 5.228,00, nonché il reperimento di aree e superfici a standard rapportate al parametro del 250% della SLP in previsione e l'assolvimento di una dotazione di parcheggi privati pertinenziali rapportata all'effettiva capacità edificatoria in progetto;
 - iii. la corresponsione diretta al Comune (senza previsione di scomputo) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il pagamento del contributo afferente al costo di costruzione, nonché il versamento dell'importo di € 1.855.000,00, corrispondente alla quota del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001, di prevista erogazione all'Ente, da parte del Soggetto Attuatore, a titolo di concorso al maggior valore del compendio derivante dalla relativa valorizzazione urbanistica (così come espressamente previsto dall'art. 6.3 della bozza di Convenzione annessa al "PA 2016");
 - iv. la permuta di aree tra il Comune ed il Soggetto Attuatore nonché la previsione di cessione al Comune, da parte del Soggetto Attuatore medesimo e di soggetto terzo, di aree esterne al perimetro

del Piano Attuativo (il tutto come meglio indicato nello schema di convenzione annesso al suddetto “PA 2016”);

- J. le sopra richiamate previsioni per lo sviluppo e la rigenerazione del suddetto compendio immobiliare sono state successivamente recepite e confermate nel PGT attualmente vigente (definitivamente approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale di Meda 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, pubblicate - ai fini dell’efficacia - sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell’11.1.2017), ed ivi sussunte in seno al Documento di Piano, che ha incluso il suddetto compendio, già contrassegnato come sub ambito AT1-b, in Ambito di Trasformazione “AT1 – Ex Medaspan”;
- K. quanto alle correlate capacità edificatorie e funzionali, la scheda d’Ambito del vigente Documento di Piano reca le seguenti disposizioni: *“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”*.

RILEVATO CHE

- L. Parallelamente all’espletamento delle procedure di adozione ed approvazione del vigente PGT comunale, ed in diretta correlazione alla prevista realizzazione in sito di insediamento commerciale di grande struttura di vendita (articolato nel *format* distributivo del Centro Commerciale tradizionale), la società *dante causa* dell’odierno Soggetto Attuatore, ha depositato agli atti regionali (con istanza alla Direzione Generale Ambiente e Clima della Giunta regionale, assunta al prot. n. T1.2018.22074 del 2.5.2018) richiesta di espletamento - ai sensi degli artt. 6 e 19 del D.Lgs. 152/2006 e dell’art. 6 della LR 5/2010 - della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, positivamente conclusasi con Decreto regionale n. 16688 del 20.11.2019 di esclusione da VIA, avendo l’Autorità procedente rilevato ed accertato che *“non sussistono fattori legati alla realizzazione del progetto in esame che possono causare ripercussioni sull’ambiente di importanza tale da rendere necessaria la procedura di valutazione di impatto ambientale”*.

DATO ATTO CHE

- M. Con specifico riferimento all’effettiva attuazione delle previsioni sottese alla rigenerazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale del compendio immobiliare di cui trattasi si è, peraltro, reso necessario – stante il considerevole lasso temporale intercorso dall’approvazione del “PA 2016” (intervenuta con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016), e tenuto altresì conto del mutato quadro economico e sociale *medio tempore* intervenuto - improntare le complessive previsioni di riqualificazione e di rigenerazione del sito a preminenti obiettivi di efficienza distributiva e di massima sostenibilità funzionale, per l’appunto in ragione del mutato contesto economico e sociale e della domanda espressa dagli utilizzatori, prevedendo, conseguentemente, una serie di ottimizzazioni e di rimodulazioni alla previsioni contenute nel “PA 2016”, sia pur nel rispetto delle “invarianti” sostanziali, così come recepite dal vigente PGT comunale;
- N. alle suddette finalità, la Società [●] – nella sua qualità (in allora) di promissaria acquirente del suddetto

complesso immobiliare – a seguito di preventivo espletamento di una serie di approfondimenti tecnici, condotti con gli Uffici comunali, ha depositato, in data 13.10.2020, con nota assunta agli atti comunali al prot. n. 19410 - “*Istanza finalizzata all’attuazione dell’Ambito di Trasformazione ‘AT1 – Ex Medaspan’ del vigente PGT comunale, con contestuale riduzione della correlata 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 – Contestuale conferma delle prescrizioni e delle invarianti previste dallo schema di Convenzione urbanistica approvato con Deliberazione C.C. n. 2 del 25.1.2016*”;

- O. in particolare, con la predetta istanza, la suddetta Società – ferme restando le previsioni urbanistiche conferite al compendio *de quo* dal vigente strumento urbanistico comunale - ha proposto di apportare alcune implementazioni rispetto all’originario assetto del “PA 2016”, complessivamente finalizzate ad assicurare la concreta attuazione del complessivo programma di rigenerazione urbana previsto per l’Ambito “Ex Medaspan”: ciò, fermo restando il sostanziale rispetto e l’ottemperanza, rispettivamente, delle prescrizioni urbanistiche e delle previsioni di carattere economico già declinate nell’originario “PA 2016” e nella bozza di convenzione urbanistica ivi annessa, nonché in conformità con le previsioni contenute nel Decreto regionale di compatibilità ambientale n. 16688 del 20.11.2019, già citato alla precedente lettera L);
- P. nel dettaglio, la suddetta proposta di attuazione, in chiave di implementazione del “PA 2016”, contempla il perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:
- i. riduzione a mq. 15.410 di SLP della complessiva capacità edificatoria di prevista allocazione in sito, con conseguente, sostanziale riduzione (per ben mq. 10.045 di SLP [= mq. 25.455 – mq. 15.410 = mq. 10.045]) del carico urbanistico ed antropico di previsto insediamento in sito;
 - ii. previsione di allocazione a valere sul compendio *de quo* - in luogo del Centro Commerciale Tradizionale di grande struttura di vendita contemplato dal “PA 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, articolate - dal punto di vista distributivo e localizzativo - in conformità ai criteri indicati dal Consiglio di Stato con sentenza n. 5902 del 27.8.2019, ferma comunque restando – in conformità alle previsioni di PGT vigente – l’ammissibilità di insediamento in sito anche di esercizi di grande struttura di vendita (di possibile articolazione secondo tutti i *format* distributivi previsti dalla normativa regionale), previo necessario espletamento delle procedure *ex lege* previste;
 - iii. conferma (proporzionalmente alla ridotta capacità edificatoria in progetto) della dotazione di standard urbanistici ragguagliata (così come previsto dal PA del 2016) al parametro del 250% della SLP;
 - iv. conferma (proporzionalmente alla effettiva capacità edificatoria in progetto) della corresponsione diretta al Comune di Meda degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (senza ammissione allo scomputo) e del contributo afferente al costo di costruzione nonché dell’intero ammontare del contributo straordinario (di cui all’art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001) previsto a titolo di valorizzazione dell’area, così come indicato nella bozza di Convenzione annessa al PA approvato con la sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016;
 - v. previsione di corresponsione – mediante realizzazione diretta di opere di corrispondente valore

economico – di un ulteriore importo ragguagliato alle azioni di sostenibilità previste per le grandi strutture di vendita dall'Allegato 2 alla DGRL n. X/1193 del 20.12.2013, onde assicurare alla nuova offerta distributiva (ancorché articolata non già come grande struttura, bensì in n. 3 medie strutture di vendita distinte, autonome ed a funzionalità separata) le medesime ricadute economiche previste per le grandi strutture di vendita;

DATO ATTO, ALTRESI', CHE

- Q. A seguito del deposito dell'*Istanza* di cui alla precedente lettera N), il Comune di Meda – con propria nota prot. n. 0020008 del 19.10.2020 - avendo *“accertato che l'istanza in oggetto risulta accoglibile”*, ha invitato la società proponente *“a presentare tutti gli elaborati previsti, ex DPR 380/01, per l'istruttoria della stessa”*, segnalandosi, altresì, che con distinta nota prot. n. 0020021 del 19.10.2020, il medesimo Comune di Meda, *“al fine di avviare la procedura di autorizzazione degli Enti interessati mediante procedimento ai sensi art. 14 e seguenti della Legge 241/1990”*, ha chiesto al soggetto proponente di provvedere alla *“presentazione del progetto di fattibilità tecnico/economica della strada prevista parallelamente al tracciato ferroviario FF.SS esistente indicando nella rappresentazione grafica l'area di proprietà FF.SS e la distanza di mt. 30 dalla rotaia più vicina. Si ritiene inoltre utile allegare alla suddetta documentazione un elaborato nel quale vengono rappresentati gli edifici esistenti (con indicazione della loro distanza dalla più vicina rotaia), gli edifici previsti in progetto e la linea virtuale della distanza di mt. 30,00 dalla più vicina rotaia”*;
- R. a seguito della ricezione delle suddette note comunali, il Soggetto proponente ha depositato agli atti comunali, con nota del [●], istanza *ex art. 14, LR 12/2005*, finalizzata alla formale adozione ed approvazione dell'aggiornamento del Pianto Attuativo per la rigenerazione dell'Ambito “AT1 – Ex Medaspan”, recante le seguenti previsioni di implementazione e di rimodulazione del relativo assetto urbanistico:
- Superficie Territoriale (ST): mq. 44.800,00;
 - SLP massima ammissibile (da PGT): mq. 25.445,00;
 - SLP in progetto: mq. 15.410,00 (< mq. 25.455,00);
 - SV in progetto: max mq. 7.500,00 (articolata in tre medie strutture di vendita – riferite sia al settore merceologico alimentare e non alimentare – distinte, autonome ed a funzionalità separata);
 - Superficie coperta: mq. 16.757,00 (< mq. 19.905,00 prevista nel PA approvato nel 2016);
 - Superficie drenante: mq. 9.346,00 (> mq. 6.726,00 prevista nel PA approvato nel 2016)
 - Aree in cessione per viabilità pubblica (urbanizzazioni primarie): mq. 9.096,00 (> mq. 5.228,00 di cui al PA approvato nel 2016);
 - Fabbisogno aree e superfici a standard (250% SLP in progetto): mq. 38.525,00;
 - Dotazione di aree e superfici a standard in progetto: mq. 39.180,00 (corrispondente al 254% della SLP in progetto) > mq. 38.525,00, di cui: mq. 19.654,00 a verde pubblico/di uso pubblico (di mq. 11.092,00 di previsto asservimento in copertura degli edifici); mq. 16.752,00 asserviti ad uso pubblico; mq. 1.451,00 a piazza pubblica e mq. 1.323,00 per pista ciclabile nel verde;
 - Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali: mq. 4.623,00;
 - Dotazione parcheggi privati pertinenziali in progetto: mq. 4.6739,00 > mq. 4.623,00;

- Fabbisogno superficie verde drenante: mq. 6.726,00 (= 15% ST come da Regolamento Igiene Tipo);
- Dotazione superficie verde drenante: mq. 8.562,00 > mq. 6.726,00;
- Altezza massima degli edifici in progetto: ml. 16,00.

S. a corredo della suddetta proposta, il Soggetto proponente ha depositato gli elaborati qui di seguito indicati:

A - Elaborati grafici

Tav. 01 - “Inquadramento territoriale – Estratto di CTR – Estratto di mappa – Immagine Satellitare”;

Tav. 02 - “Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica”;

Tav. 03 - “Stato attuale – Rilievo aerofotogrammetrico”;

Tav. 04 - “Stato attuale – profili urbani”;

Tav. 05.1 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano terra”;

Tav. 05.2 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano primo”;

Tav. 05.3 - “Planivolumetrico descrittivo – Piano secondo”;

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 PGT”;

Tav. 09.4. - “Planimetria generale stato di fatto”;

Tav. 09.5 - “Planimetria generale di progetto”;

Tav. 09.6 – “Sezioni tipo”;

Tav. 09.7 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria, profilo e tracciamento strada di ingresso lato est”;

Tav. 09.8 - “Sottovia svincolo SP35 pianta e sezione carpenteria monolite e dettagli pavimentazione”;

Tav. 09.9 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria opere di imbocco/sbocco e sezione muri andatori”;

Tav. 09.10 - “Sottovia svincolo SP35 planimetria scavi e opere provvisionali”;

Tav. 9.11 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 1/2”;

Tav. 9.12 - “Sottovia svincolo SP35 sezioni fasi realizzative 2/2”;

Tav. 10 - “Progetto piazza ad uso pubblico”;

Tav. 11.1 - “Parcheggi ad uso pubblico”;

Tav. 11.2 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;

Tav. 11.3 - “Parcheggi ad uso pubblico – Reti tecnologiche”;

Tav. 11.4 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 11.5 - “Parcheggi ad uso pubblico – Particolari costruttivi”;

Tav. 12 – “Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso ed in uscita”;

B- Allegati

- Schema di convenzione;
 - Relazione tecnica;
 - Rilievo fotografico;
 - Relazione illustrativa opere urbanizzative ed infrastrutturali;
 - Quadro economico;
 - Relazione Geologica;
- T. la suddetta proposta di aggiornamento del PA risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare, statale e regionale (con particolare riferimento, quanto alla disciplina di rango regionale, alla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero e alla LR 18/2019 sull’incentivazione e la promozione degli interventi di rigenerazione urbana), nonché alle previsioni di PGT vigente e degli strumenti di programmazione sovraordinati (PTR, PTCP della Provincia di Monza e Brianza e relativi Piani di Settore), oltre che congruente con i prevalenti pubblici interessi di natura urbanistica, edilizia, ambientale, commerciale, viabilistica e territoriale;
- U. a seguito di rituale istruttoria condotta dall’Ufficio Tecnico comunale, la proposta di aggiornamento del PA è stata adottata (previa acquisizione dei pareri resi da [●]) dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione n. [●] del [●];
- V. la suddetta deliberazione di adozione, unitamente agli elaborati di aggiornamento del PA, ha formato oggetto di pubblicazione mediante deposito nella segreteria comunale dal [●] al [●] e pubblicazione nel sito informatico del Comune di Meda; dei suddetti deposito e pubblicazione è stata fatta pubblicità, a cura del Comune di Meda, all’Albo pretorio comunale;
- W. nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione, e cioè sino al [●], sono/non sono pervenute osservazioni;
- X. con deliberazione [●] (esecutiva ai sensi di legge), la Giunta comunale ha definitivamente approvato l’aggiornamento del Piano attuativo relativo all’AT1 – Ex Medaspan”, il cui verbale in copia certificata conforme (omessi gli allegati) si trova annesso al presente Atto.

VISTE

la L. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;

il D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

la LR 11.3.2005, n. 12;

la LR 23.5.2006, n. 11;

la LR 14.6.2006, n. 12;

la LR 14.3.2008, n. 4;

la LR 10.03.2009, n. 5;

la LR 3.2.2010, n. 6;

la LR 5.2.2010, n. 7;
la LR 21.2.2011, n. 3;
la L. 106 del 12.7.2011;
la L. 214 del 22.12.2011;
la LR 4 del 13.03.2012;
la LR 7 del 18.4.2012;
la LR 31 del 28.11.2014;
la LR 14 del 26.5.2016;
la LR 18 del 26.11.2019;
la LR 13 del 9.6.2020, art. 13;
la LR 18 del 7.8.2020, art. 28;
la LR 20 del 30.9.2020, art. 4 e art. 7.

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti *ut supra* rappresentate,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Articolo 1 – Premesse

1. Le *Premesse*, nonché gli atti in esse indicati come allegati, costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2 – Oggetto e finalità dell’aggiornamento del Piano Attuativo per l’Ambito di Trasformazione

“AT1 – Ex Medaspan”

1. In applicazione dei disposti di cui all’art. 12, 14 e 46 della LR 12/2005, ed in conformità alle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal Documento di Piano del vigente PGT comunale all’Ambito di Trasformazione AT1, la presente Convenzione – in aggiornamento all’originario Piano Attuativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016 - ha ad oggetto l’attuazione degli interventi (pubblici, privati e di interesse pubblico e generale) previsti dal Piano Attuativo “Ex Medaspan”, il cui aggiornamento è stato definitivamente approvato (ai sensi e per gli effetti dell’art. 14, LR 12/2005) con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●].

2. In particolare, l’aggiornamento dell’originario Piano Attuativo, approvato nei termini di cui sopra, è finalizzato a garantire – in linea di continuità con il sistema delle “invarianti” declinato nell’originario Piano Attuativo del 2016 - l’organica e coordinata attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali assegnate dal vigente PGT comunale al suddetto Ambito di Trasformazione, onde pervenire alla complessiva riqualificazione ed alla rigenerazione urbanistica, territoriale ed ambientale dell’Ambito “Ex Medaspan”, in coerenza con i principi di rigenerazione urbana e di riduzione del consumo di suolo declinati, rispettivamente, nella LR 18/2019 e nella LR 31/2014.

2. Alle finalità di cui sopra, il Soggetto Attuatore, Società [●], si impegna, nei confronti del Comune di Meda, che accetta, a dare attuazione al suddetto aggiornamento del Piano Attuativo in conformità alle previsioni del PGT comunale, nel rispetto delle pattuizioni contenute nella presente Convenzione urbanistica, nonché in coerenza con le prescrizioni contenute nella Relazione tecnica e negli elaborati allegati all'aggiornamento di PA, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Oltre a quanto sopra, la presente Convenzione – in attuazione delle previsioni del vigente PGT comunale, ed in linea di continuità con le previsioni contenute nello schema di convenzione annesso al PA approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016 - ha, altresì, ad oggetto l'individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti a corredo dell'aggiornamento del Piano Attuativo, la cui attuazione avverrà secondo i termini e le modalità disciplinate ai successivi articoli.
4. In applicazione dei disposti di cui all'art. 28, comma 6-*bis* della L. 1150/1942, la realizzazione della capacità edificatoria dedotta nell'aggiornamento del Piano Attuativo, definitivamente approvato con deliberazione G.C. n. [●] del [●], complessivamente pari a mq. 15.410,00 di SLP, è articolata in quattro distinti Lotti funzionali, e potrà essere realizzata anche in Fasi tra loro successive, da attuarsi comunque entro il termine di validità della presente Convenzione. In caso di attuazione per Lotti funzionali e/o per fasi successive, dovranno comunque essere realizzate, contestualmente al primo Lotto, tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali ad assicurare la corretta accessibilità al compendio; per quel che concerne, invece, gli interventi urbanizzativi strettamente correlati a ciascun Lotto funzionale (*i.e.* parcheggi ad uso pubblico e verde), i medesimi dovranno essere approntati contestualmente alla realizzazione degli interventi privati previsti per ciascun Lotto funzionale, anche ai fini del conseguimento della relativa agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001.
5. Ai fini del conseguimento – ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 - dell'agibilità degli edifici privati, i correlati lavori dovranno essere ultimati entro i termini di legge, così come dovranno essere completate le opere di urbanizzazione direttamente afferenti a ciascun Lotto funzionale oggetto di attivazione anche per Fasi successive; in considerazione della complessità degli interventi previsti potranno essere chieste proroghe al termine di completamento dei lavori, ai sensi dell'art. 15, comma 2, del DPR 380/2001, ovvero ai sensi di sopravvenute disposizioni legislative di proroga. Si precisa che – in conformità a quanto disposto dall'art. 24, comma 4 del DPR 380/2001 - l'agibilità potrà essere conseguita anche relativamente a ciascun Lotto funzionale (*i.e.* singoli edifici o singole porzioni della costruzione, ovvero singole unità immobiliari), ad intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione agli stessi correlate, da attestarsi mediante certificato di collaudo delle stesse, ovvero da certificato di regolare esecuzione predisposto dal Direttore dei Lavori.
6. Attesa la possibilità di attuazione del Piano Attuativo per Lotti funzionali, le relative previsioni potranno formare oggetto di rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero di equipollenti titoli abilitativi edilizi (SCIA alternativa), dandosi atto della ricorrenza, nel caso di specie, dei presupposti previsti dall'art. 23, comma 1 del DPR 380/2001. Nel caso di attuazione degli interventi mediante Permesso di Costruire, il Comune di Meda si impegna a rilasciare i correlati titoli entro i termini legislativamente previsti.

7. Le Parti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo prevede l'allocazione, al proprio interno, di singole medie strutture di vendita, tra loro distinte, autonome ed a funzionalità separata, strutturate in coerenza con i criteri da ultimo precisati dal Consiglio di Stato (Sezione IV) con sentenza n. 5902 del 27.8.2019, che non concretano, dunque, la tipologia distributiva del parco commerciale.

Il rilascio delle singole autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita è in capo al Comune di Meda ed avverrà – in applicazione delle procedure previste dall'art. 8 del D.Lgs. 114 - in correlazione ed in via contestuale alla formazione dei correlati titoli edilizi abilitativi, con applicazione dei disposti di cui alla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i..

È fatta salva - in quanto urbanisticamente prevista ed ammessa - la possibilità di allocare in sito esercizi di grande struttura di vendita, previo positivo espletamento delle procedure previste dall'art. 6 della LR 6/2010 e dall'art. 9 del D.Lgs. 114/98; a tal riguardo, e con specifico riferimento alle dotazioni urbanizzative, le Parti si danno reciprocamente atto che l'aggiornamento del Piano Attuativo reca la previsione di reperimento di aree e superfici a standard in dimensionamento pari al 250% della SLP, superiore, dunque, al parametro del 200% della SLP previsto dall'art. 150, comma 5 della LR 6/2010 per le grandi strutture di vendita, sussistendo, dunque, anche sotto tale profilo, i presupposti di procedibilità.

8. La realizzazione di tutti gli interventi previsti nell'aggiornamento del Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "AT1 - Ex Medaspan" cui la presente Convenzione accede dovrà avvenire in conformità alle previsioni ivi contenute, nonché in conformità alle prescrizioni dettate dal Comune nonché in attuazione delle previsioni del vigente PGT e del Regolamento Edilizio del Comune di Meda ed in applicazione delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

9. In sede esecutiva saranno ammesse, senza necessità di preventiva variante del Piano Attuativo, le variazioni di cui all'art. 14, comma 12, della LR n. 12/2005, secondo quanto previsto al successivo art. 8.

Articolo 3 – Dotazioni urbanizzative – Aree in prevista cessione per urbanizzazioni primarie – Aree e superfici in previsto asservimento all'uso pubblico a titolo di standard urbanistici – Ulteriori cessioni e permuta di aree – Obblighi manutentivi

1. In relazione al disposto dell'art. 46, comma 1, lettere a) e b) della LR 12/2005, il Soggetto Attuatore assume gli impegni qui di seguito riportati.

a) Aree in prevista cessione gratuita al Comune di Meda per opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere con successivo, separato atto al Comune di Meda, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, nuove rotatorie e sottoservizi tecnologici) in estensione complessiva di mq. 9.096,00 (*cfr.* Tav. 8.1 di PA – "Verifiche planivolumetriche"), unitamente alle opere che verranno approntate in tali aree.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'estensione delle aree in cessione per urbanizzazioni primarie prevista dall'aggiornamento del Piano Attuativo, pari a mq. 9.096,00, ha dimensionamento nettamente superiore a quello previsto dal PA originario (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2016), in allora pari a mq. 5.228,00 (< mq. 9.096,00).

b) Aree in prevista cessione gratuita al Comune di Meda a titolo di dotazione di standard urbanistici

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere - con successivo, separato atto - al Comune di Meda, che accetta le aree e le superfici di seguito indicate, unitamente alle opere che verranno ivi realizzate a titolo di dotazione di standard urbanistici (cfr. Tav. 8.1 di PA – “*Verifiche planivolumetriche*”):

- (i) aree a verde pubblico in estensione complessiva di mq. 8.562,00;
- (ii) aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclopeditoni nel verde, in estensione complessiva pari a mq. 1.323,00.

Complessivamente, la dotazione di aree e superfici in prevista cessione gratuita al Comune di Meda a titolo di dotazione di standard urbanistici ammonta a mq. 9.885,00.

c) Aree oggetto di asservimento ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici

Il Soggetto Attuatore, in via ulteriore alla prevista cessione di aree a standard di cui alla precedente lettera b), si impegna, con successivo, separato atto pubblico, ad assicurare le seguenti, ulteriori dotazioni urbanizzative a titolo di aree e superfici in asservimento ad uso pubblico per standard urbanistici (cfr. Tav. 8.3 di PA “*Verifiche planivolumetriche*”), mediante:

- (i) costituzione di servitù di uso pubblico a valere sulla copertura dei nuovi fabbricati in progetto, per una superficie complessiva di mq. 11.092,00, da destinarsi a verde di uso pubblico pensile e a spazi/servizi di pubblica fruizione;
- (ii) costituzione di servitù ad uso pubblico sulle aree e superfici, aventi estensione complessiva pari a mq. 16.752,00, destinate a parcheggi di uso pubblico;
- (iii) costituzione di servitù ad uso pubblico sulle superfici, aventi estensione complessiva pari a mq. 1.451,00.

Alla luce di quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto che la dotazione complessiva di aree e superfici a standard urbanistici ammonta a mq. 39.180,00 (corrispondente al 254% della SLP in progetto), di cui mq. 9.885,00 in prevista cessione gratuita al Comune di Meda, e mq. 29.295,00 oggetto di previsto asservimento all'uso pubblico.

Conseguentemente, si attesta che la dotazione di standard urbanistici assicurata dall'aggiornamento del PA (254% della SLP in progetto) è nettamente superiore a quella prevista dall'originario PA del 2016 (pari al 193% della SLP in progetto < 254%).

Nel dettaglio, si rileva che:

- la sommatoria delle aree a verde (in cessione e in asservimento all'uso pubblico in copertura degli edifici), complessivamente pari a mq. 19.654,00, ragguaglia - in rapporto alla effettiva SLP in progetto (mq. 15.410,00) - il parametro del 134%, laddove nel PA approvato nel 2016 tale parametro era pari al 102% (< 134%);
- il dimensionamento delle aree e superfici a parcheggi di uso pubblico, complessivamente pari a mq. 16.752,00, ragguaglia - in rapporto alla effettiva SLP in progetto (mq. 15.410,00) - il parametro del 108%, laddove nel PA approvato nel 2016 tale parametro era pari all'88% della SLP in progetto (< 108%).

2. Ai fini dell'assolvimento degli obblighi concernenti il conferimento delle dotazioni urbanizzative (i.e. aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici) previsti nell'aggiornamento del Piano Attuativo, il

Soggetto Attuatore si impegna - a favore del Comune di Meda, che accetta - a dar corso alla cessione gratuita ed agli asservimenti ad uso pubblico delle aree e/o superfici e delle opere ivi insistenti mediante separati atti pubblici e relativo frazionamento, alla cui stipulazione le Parti daranno corso entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla positiva effettuazione, anche per Lotti funzionali, del collaudo delle opere di prevista realizzazione a valere su dette aree e/o superfici e, comunque, entro il termine massimo di 6 mesi dall'intervenuto conseguimento dell'agibilità degli edifici privati di prevista realizzazione in sito.

3. Per le aree in prevista cessione, il passaggio di proprietà trasferirà in capo al Comune tutti i correlati oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le aree oggetto di asservimento ad uso pubblico, a seguito della relativa costituzione per atto pubblico, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere ivi insistenti permarranno comunque a carico del Soggetto Attuatore (o suoi aventi causa).

4. Le cessioni e/o gli asservimenti s'intendono effettuati a corpo e non a misura, fatta salva la necessità di verificare l'estensione delle aree/superfici costituenti dotazioni di standard urbanistici, dovendosi dar luogo ad eventuali rideterminazioni solo in caso detta estensione dovesse risultare complessivamente inferiore a quella indicata al precedente comma 1, lettere b) e c).

5. Il Soggetto Attuatore garantisce al Comune di Meda la piena ed esclusiva proprietà delle aree e/o superfici in cessione o in asservimento perpetuo all'uso pubblico, assicurandone, altresì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura, salvo altri vincoli esistenti, già noti alle parti, ovvero conseguenti a disposizioni normative cogenti, ovvero derivanti dalla presenza di sottoservizi tecnologici; quanto sopra, ad eccezione della servitù relativa alla cabina dell'Enel S.p.A. insistente sul mappale 43 del foglio 32, servitù che il Soggetto Attuatore si impegna a far estinguere prima della consegna al Comune delle aree oggetto di prevista cessione gratuita al medesimo, nonché del vincolo espropriativo gravante sull'area di cui al successivo comma 8.

6. Le parti si riservano la facoltà di concordare (senza che ciò costituisca variante al PA) la modifica delle aree in cessione e/o in asservimento all'uso pubblico, e ciò anche in riferimento allo sviluppo dei progetti delle opere di urbanizzazione, precisandosi in ogni caso che per la modifica delle localizzazioni delle aree, ovvero delle superfici, oggetto di cessione e/o di asservimento perpetuo all'uso pubblico rispetto alle previsioni originarie del Piano Attuativo, conseguenti a varianti di cui all'art. 14, comma 12, della LR12/2005 non è necessaria l'approvazione di modifiche alla presente convenzione, essendo sufficiente la correlativa modificazione delle tavole di Piano Attuativo, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo e della connessa variante planivolumetrica da parte del Comune tramite rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo.

7. Il Comune cede al Soggetto Attuatore, che accetta, la proprietà dell'area, avente superficie complessiva di mq. 701, oggi costituente parte del sedime della Via Generale Giardino; tale area è individuata con specifica campitura nella Tavola 2 – “Identificazione aree e destinazione urbanistica” - dell'aggiornamento del Piano Attuativo ed è contraddistinta catastalmente dal mappale [●] del foglio [●] del N.C.T. di Meda. In correlazione al trasferimento della proprietà della suddetta area, il Soggetto Attuatore cede in permuta al Comune, che

accetta, la proprietà di parte del mappale 176 del foglio 30 N.C.T. di Meda, avente superficie complessiva di mq. 701 esterna al perimetro dell'Ambito di Trasformazione "Ex Medaspan".

8. Le Parti si danno reciprocamente atto che la porzione del mappale 43 del foglio 32 N.C.T. di Meda, avente superficie pari a mq. 1.382,00 - già oggetto di prevista cessione gratuita nel contesto dell'originario Piano Attuativo del 2016 - è gravata da vincolo espropriativo per l'attuazione del progetto definitivo del "*Collegamento autostradale Dalmine - Como - Varese - Valico del Gaggiolo ed opere ad esso connesse*", di cui alla delibera CIPE n. 97 del 6.11.2009 e successive modificazioni, i cui vincoli espropriativi hanno peraltro formato oggetto di reiterazione con delibera CIPE, n. 1 del 17.1.2019. A fronte della mancata cessione di tale area, il Soggetto Attuatore, nella sua qualità di avente causa dell'originaria obbligata, si impegna a versare al Comune di Meda il corrispondente economico di tutte le somme che verranno percepite a titolo di indennità di espropriazione, maggiorate degli interessi (qualora dovuti). Tali importi verranno corrisposti dal Soggetto Attuatore al Comune di Meda entro trenta giorni dalla data del relativo pagamento, data che il Soggetto Attuatore sarà tenuto a dimostrare a mezzo di specifici documenti.

9. Il Soggetto Attuatore si impegna a far cedere gratuitamente, entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione, dalla società [●] al Comune, che accetta, la proprietà di parte del mappale 14 del foglio 32 N.C.T. di Meda, posta all'esterno del perimetro del Piano Attuativo ed avente superficie complessiva di mq. 961; tale area è individuata nella Tavola 2 – "Identificazione aree e destinazione urbanistica" - dell'aggiornamento del Piano Attuativo, alla quale si rinvia.

10. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'uso pubblico dei parcheggi e della copertura a verde di fruizione dei nuovi fabbricati di cui al precedente comma 1, lettera c), punti (i) e (ii) avverrà negli orari di apertura delle singole medie strutture di vendita previste dall'aggiornamento del Piano Attuativo definitivamente approvato con DGC n. [●] del [●]. Eventuali modifiche dell'orario di apertura al pubblico o differente regolamentazione dovranno essere preventivamente concordate con il Comune di Meda, il quale si riserva la facoltà, in accordo con il Soggetto Attuatore, di utilizzare, in giorni prestabiliti e compatibili con l'attività degli operatori commerciali, i parcheggi e la copertura di cui sopra per manifestazioni di pubblico interesse.

11. Per quel che concerne, in particolare, l'utilizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, le Parti convengono che per tempi di sosta superiori a due ore, il Soggetto Attuatore potrà richiedere il pagamento di una tariffa non superiore a quelle applicate per le soste a pagamento nei parcheggi pubblici del Comune di Meda; dalla quarta ora in avanti la tariffa sarà libera, ma non superiore al massimo di quelle applicate nei comuni di Monza e Brianza.

12. L'uso del verde pensile in copertura e delle eventuali strutture per lo svago, divertimento e per sport che potranno essere ivi approntate ad esclusiva cura e spese del Soggetto Attuatore formerà oggetto di regolamentazione da parte del Soggetto Attuatore medesimo, il quale - a fronte degli oneri manutentivi a carico dello stesso - potrà pretendere per l'accesso e l'utilizzo delle suddette strutture il pagamento di tariffe di importo comunque non superiore a quelle medie applicate per attrezzature simili nella provincia di Monza e Brianza. Tali tariffe, però, saranno scontate del 10% per gli anziani residenti a Meda, del 20% per i bambini sotto i sei anni residenti a Meda e del 20% per tutti gli studenti delle scuole di Meda.

13. Gli oneri di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutte le strutture gravate dalle servitù di uso pubblico di cui ai precedenti commi nonché del verde pubblico realizzato sulle aree di cui alla lettera b) del precedente comma 1 in prevista cessione al Comune saranno a carico esclusivo del Soggetto Attuatore - fermo restando il proprio diritto di rivalsa nei confronti di quanti avessero, con dolo o con colpa, a rendere necessario l'intervento manutentivo - sin tanto che saranno in esercizio le attività previste dall'aggiornamento del Piano Attuativo. L'onere manutentivo di cui al presente comma verrà automaticamente meno con la cessazione delle attività ivi esercitate.

Articolo 4 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. In relazione al disposto dell'art. 46, comma 1, lettera b), della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, ovvero a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese (ivi comprese quelle di progettazione, nonché ogni altro onere connesso al rispetto delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia), le seguenti opere di urbanizzazione indicate nel presente articolo, così come individuate negli elaborati dell'aggiornamento del Piano Attuativo, che saranno meglio definite nei rispettivi Progetti Definitivi che verranno assentiti dalla Giunta Comunale con specifico atto deliberativo.

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Opere di potenziamento del sistema viabilistico, comprensive di impianti di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche

- a1) realizzazione di nuova rotatoria su Via Cadorna, funzionale all'ingresso all'Ambito di Trasformazione "Ex Medaspan", correttamente dimensionata sulla stima dei flussi di traffico attesi;
- a2) approntamento di un ulteriore accesso diretto dalla rotatoria esistente tra via Cadorna ed il cavalcavia Milano – Meda;
- a3) realizzazione di sottopasso sulla rampa di accesso alla SP ex SS 35;
- a3) apprestamento di nuovo asse di collegamento con via Busnelli, parallelo al rilevato ferroviario FS, con innesto alla viabilità interna all'Ambito di Trasformazione in corrispondenza di una seconda, nuova rotatoria, funzionale a facilitare lo smistamento dei flussi veicolari ed il traffico dei mezzi pesanti;
- a4) approntamento della viabilità di servizio perimetrale ai nuovi edifici in progetto;
- a5) ridisegno di Via Generale Giardino, con declassamento a bretella di accesso per la proprietà privata confinante con le aree oggetto di Piano Attuativo;

b) Opere di potenziamento del sistema della mobilità ciclopedonale

- a6) realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento nord - sud lungo le sponde del torrente Tarò, di prevista prosecuzione oltre il perimetro del Piano Attuativo, a nord lungo via Cadorna e via Seveso in direzione del centro storico, a sud lungo il nuovo asse parallelo alla ferroviaria, in direzione di via Busnelli;
- a7) approntamento di percorso ciclopedonale di attraversamento del torrente Tarò verso Via Busnelli;
- a8) realizzazione di un percorso ciclopedonale con tracciato parallelo alla nuova strada di collegamento tra l'ambito di intervento e la rotatoria esistente all'intersezione tra via Cadorna e la rampa del sovrappasso della ferrovia, consentendo, in tal modo, la connessione con il tracciato esistente lungo detta direttrice.

b) Opere a verde pubblico, comprensive di impianti di illuminazione

- b1) sistemazione spondale delle aree contigue alle sponde del torrente Tarò;
- b2) sistemazione delle aree in cessione tra il torrente Tarò e la strada di cui alla precedente lettera a2); b3) di parte della copertura del nuovo fabbricato/fabbricati in progetto assoggettata a servitù di uso pubblico;
- b4) sistemazione delle aree assoggettate a servitù di uso pubblico poste tra il nuovo fabbricato in progetto, la strada di cui alla precedente lettera a2), la via General Giardino e la via Cadorna.

c) piazza asservita all'uso pubblico.

- 2. Il tutto come meglio illustrato e rappresentato nella Relazione tecnica e nella Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione, rispettivamente allegate all'aggiornamento al Piano attuativo *sub* All. C) e G), alle quali si rinvia per gli approfondimenti di dettaglio.
- 3. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui alle precedenti lettere a), b) e c) ammonta, complessivamente, ad € 3.265.513,00, così come meglio dettagliato nel "Quadro Economico", annesso all'aggiornamento del Piano Attuativo *sub* All. H).
- 4. Le Parti si danno reciprocamente atto che la realizzazione delle suddette opere avverrà ad esclusiva cura e spese del Soggetto Attuatore, senza previsione di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, che verranno direttamente corrisposti al Comune di Meda all'atto del rilascio/perfezionamento dei singoli titoli edilizi abilitativi. Conseguentemente, per l'approntamento di dette opere troveranno applicazione i disposti dell'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001.
- 5. Attesa la possibilità di realizzare gli interventi previsti nell'aggiornamento del Piano Attuativo per Lotti funzionali e per Fasi anche successive, le Parti si danno reciprocamente atto che, contestualmente all'avvio degli interventi privati relativi al primo Lotto attuativo, dovrà essere avviata anche la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.
- 6. Le opere di urbanizzazione primaria indicate dovranno essere integralmente ultimate nel termine assegnato nella determina di approvazione dei correlati Progetti Esecutivi. Sono peraltro ammesse le proroghe al termine di esecuzione delle opere previste dalla vigente legislazione, nonché quelle disposte dall'art. 15 DPR 380/2001 correlate a motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della realizzazione.
- 7. Ai fini del conseguimento dell'agibilità degli interventi, dovranno essere ultimate, entro i termini assegnati, le opere di accessibilità viabilistica di cui alla precedente lettera a), comprensive dei correlati servizi e sottoservizi tecnologici, nonché i parcheggi ad uso pubblico (di cui al successivo punto 2) direttamente afferenti a ciascun Lotto funzionale del progetto dedotto nell'aggiornamento del Piano Attuativo PA.
- 5. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di cui sopra, che dovrà comunque essere certificata dal Direttore dei Lavori, il Soggetto attuatore darà immediata notizia, a mezzo PEC, al Comune, il quale disporrà, per mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale, le necessarie operazioni di collaudo, anche per stralci funzionali. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato (positivo o negativo) e salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili, l'obbligazione relativa all'opera

ultimata s'intenderà adempiuta ed il titolo della relativa garanzia sarà restituito al Soggetto Attuatore. Resta comunque ferma la responsabilità per difetti e rovina.

6. Il costo delle operazioni di collaudo sarà integralmente a carico del Soggetto Attuatore, che si impegna a rifondere il costo medesimo entro trenta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

7. Una volta positivamente concluso il collaudo, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire al Comune la proprietà ed il possesso delle aree oggetto di cessione, nonché a costituire asservimento ad uso pubblico, secondo il regime previsto per le aree oggetto di conferimento; del trasferimento, ovvero dell'asservimento ad uso pubblico, sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle predette opere.

8. Per le porzioni di terreno non cedute ed in cui avranno sede le pubbliche reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, sempreché le stesse non competano alla Società ovvero agli enti erogatori.

9. La Società si impegna a provvedere, a propria cura e spese, agli allacciamenti di cui all'art. 44, comma 14, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oltre a quanto previsto ai commi che precedono, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, ad esclusiva propria cura e spese e senza possibilità di scomputo, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

d) aree a verde in asservimento all'uso pubblico in copertura dei nuovi fabbricati in progetto assoggettate a servitù di uso pubblico;

e) parcheggi di uso pubblico al piano terra dei nuovi fabbricati in progetto.

La realizzazione delle suddette opere sarà assentita nel contesto del rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi all'approntamento degli interventi privati alle quali esse si riferiscono.

In relazione a dette opere trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti commi 5, 6, 7 e 8.

10. Oltre agli obblighi di cui sopra, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a depositare presso il Comune, entro sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione, il progetto di fattibilità tecnica ed economica di sistemazione e riqualificazione della viabilità del Centro Storico di Meda (Corso Matteotti). Il costo di predisposizione del suddetto progetto sarà totalmente a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 5 – Attestazione di non scomputabilità degli oneri di urbanizzazione

Le Parti, richiamato quanto già disposto al precedente art. 4, si danno reciprocamente atto che i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non verranno dedotti a scomputo, neppure in parte, dal contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovuti in correlazione al/ai titolo/i edilizio/i abilitativo/i necessario per la realizzazione degli edifici privati previsti nell'aggiornamento del Piano Attuativo.

Articolo 6 – Contributo di costruzione – Determinazione e termini di corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001 – Ulteriori misure ed azioni di sostenibilità

1. Il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001, dovuto per i titoli abilitativi edilizi necessari per la costruzione dei nuovi fabbricati privati previsti dall'aggiornamento del Piano Attuativo cui la presente Convenzione accede verrà determinato e corrisposto integralmente all'atto del rilascio o della formazione dei suddetti titoli abilitativi, in base alle tariffe unitarie in vigore in tale momento.

2. In relazione ai disposti di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, le Parti attestano che il maggior valore derivante al compendio immobiliare in virtù della variante urbanistica correlata all'originario PA del 2016 è pari a € 3.710.000,00; conseguentemente, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, corrisponde al Comune di Meda il 50% di tale importo, pari ad € 1.855.000,00 (come risulta dalla quietanza di versamento n. [●] emessa dalla Tesoreria comunale il [●]), a titolo di contributo straordinario, vincolato dall'Amministrazione comunale a specifico centro di costo per (i) la realizzazione di opere pubbliche e servizi di interesse pubblico e generale da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento (ii) l'acquisizione da parte dell'Ente di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

3. Il Soggetto Attuatore, al fine di garantire le maggiori ricadute economiche a favore della collettività, si impegna inoltre ad assicurare l'assolvimento dell'impegno finanziario di cui all'Allegato 2, punto 2.3.2.a alla DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193 (recante “*Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 “Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale”*”), restando peraltro inteso tra le parti che, nel caso di specie (non essendo previsto l'insediamento di una grande struttura di vendita bensì di n. 3 singole medie strutture distinte, autonome e a funzionalità separata), non ricorrono i presupposti, di fatto e di diritto, per l'applicazione della suddetta disposizione. In tal senso, l'operatore si impegna comunque a corrispondere – mediante la realizzazione diretta di opere che l'Ente comunale provvederà ad individuare – un importo commisurato al parametro di € 197 per ogni metro quadrato di Superficie di Vendita (di media struttura) di prevista ed effettiva attivazione in sito, e ciò per un importo complessivo pari ad € 1.477.500,00.

Dell'avvenuta corresponsione (mediante realizzazione di opere di corrispondente valore economico) del suddetto importo di sostenibilità il Comune ne terrà conto nel caso in cui le medie strutture di vendita previste in progetto dovessero essere trasformate - previo espletamento delle procedure *ex lege* previste - in grande struttura di vendita.

Articolo 7 - Garanzie

1. A garanzia dell'integrale ed esatto adempimento degli obblighi previsti dal precedente art. 4, punto 1) (Opere di urbanizzazione primaria), il Soggetto Attuatore consegna, contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione, polizza fideiussoria assicurativa, a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione della

Società, per l'importo di € 3.265.513,00 (Euro tremilioniduecentosessantacinquecentotredici/00) pari al 100% del costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico della Società.

2. La garanzia di cui sopra è prestata sino alla data di rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, punto 1.

3. In via ulteriore a quanto sopra, il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'integrale adempimento degli obblighi di cui al precedente art. 6, comma 4 della presente Convenzione, consegna, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, polizza fideiussoria assicurativa, a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione della Società, per l'importo di € 1.477.500,00 (Euro unmilionequattrocentosettantasettecinquecento/00), corrispondente al 100% dell'importo dell'obbligazione unilateralmente assunta dal Soggetto Attuatore a titolo di azioni di sostenibilità, da assolversi mediante la realizzazione di opere di corrispondente valore economico che saranno individuate dall'Amministrazione comunale entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

4. L'importo delle polizze fideiussorie di cui ai precedenti commi 1 e 3, per la cui escussione non è previsto alcun particolare onere a carico del Comune se non quello di attestare l'inadempienza - potrà - con formale preventivo consenso espresso dal Comune - essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempreché l'importo delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere (valutato all'attualità) risulti garantito.

Articolo 8 – Modifiche e varianti all'aggiornamento Piano Attuativo

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

2. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 14, comma 12 della 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 al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che:

- a. 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;
- b. non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso.

3. In particolare, non costituiscono variazioni essenziali le seguenti modifiche:

- a. la modifica della disposizione planivolumetrica degli edifici in progetto nell'ambito dei Lotti funzionali individuati;
- b. la modifica dei Lotti fondiari, così come la diversa distribuzione tra essi delle capacità edificatorie assentite;
- c. la modifica degli usi tra quelli previsti e/o consentiti: in particolare, e tenuto conto dell'idoneità dell'Ambito di Trasformazione "AT1 – Ex Medaspan" all'allocazione in sito anche di insediamenti commerciali di grande struttura di vendita, non è soggetta a variante di PA la riconversione di ciascuna o

di tutte le medie strutture di vendita previste in progetto in grande struttura di vendita, atteso che le dotazioni urbanizzative (*i.e.* standard urbanistici) sono già rapportate ad un parametro dotazionale (250% della SLP in progetto) superiore a quello previsto dalla vigente legislazione regionale (*cfr.* art. 150, comma 5, LR 6/2010). Quanto sopra, fatto salvo il positivo espletamento delle procedure previste dall'art. 6 della LR 6/2010 in correlazione all'art. 9 del D.Lgs. 114/98;

d. la modifica della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici in progetto, delle partizioni interne, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi di uso pubblico e di quelli privati pertinenziali.

4. In particolare, nel caso in cui nel corso di attuazione delle previsioni contenute nell'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.

Articolo 9 – Alienazione di aree

1. Il Soggetto Attuatore potrà cedere a terzi, in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà ovvero la disponibilità delle aree ricomprese nell'Ambito AT1 "Ex Medaspan", e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente Convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore assumendo solidalmente tutte le obbligazioni della presente Convenzione poste a carico del dante causa, per quanto oggetto dell'eventuale acquisizione.

2. È fatta salva, peraltro, la facoltà del Soggetto Attuatore di conservare detta qualifica di Soggetto Attuatore, anche in relazione alle aree cedute, del pari conservando in capo a sé medesimo anche gli obblighi proporzionalmente inerenti le aree cedute, con imputazione esclusivamente a proprio carico delle garanzie fideiussorie relative, nel qual caso gli acquirenti non assumono responsabilità, neppure in via solidale.

3. Le facoltà di cui al comma precedente sono sin d'ora riconosciute anche a ciascun avente causa del Soggetto Attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

4. Nei casi di cui ai commi precedenti, e fatta salva la facoltà di cui al comma 2, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

Articolo 10 – Durata della Convenzione

1. La presente Convenzione ha validità di dieci anni dalla data di stipulazione della stessa, fatti comunque salvi maggiori termini previsti in eventuali provvedimenti di proroga disposti in via legislativa.

Decorso detto termine, resteranno ferme tutte le obbligazioni a carico della Società rimaste inadempite e saranno consentiti i soli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici e dalla legislazione che saranno al tempo vigenti.

2. Scaduto il termine di cui al precedente comma 1, le Parti potranno comunque sottoscrivere ulteriore Convenzione per la parte eventualmente rimasta inattuata, deducendosi proporzionalmente, ai fini del computo degli oneri annessi alla eventuale capacità edificatoria residua, il valore attualizzato delle urbanizzazioni già realizzate.

Articolo 11 – Rinvio – Foro competente

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, le parti fanno esplicito rinvio alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

2. I richiami contenuti nel presente Atto a provvedimenti normativi di rango nazionale e/o regionale si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza del Piano Attuativo, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nel presente Atto e non in contrasto con l'ordinamento.

3. Ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, revoca, risoluzione, decadenza della presente convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, è da intendersi rimessa alla giurisdizione esclusiva del T.A.R. Lombardia – Milano, competente per territorio.

Articolo 12 – Spese – Benefici fiscali

1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente Convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

2. Le spese di stipulazione per atto pubblico, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere) sono a carico del Soggetto Attuatore.

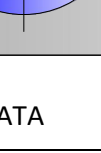
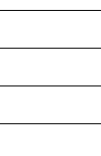
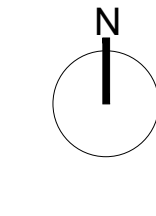
3. Per quanto riguarda il trattamento fiscale del presente atto, in particolare, si invocano i benefici di cui alla Legge 666/1943 e successive modifiche, oltre alla applicazione di tutti gli altri eventuali benefici più favorevoli e con speciale riferimento al disposto degli artt. 74 e 75 della legge 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 13 – Certificato di destinazione urbanistica

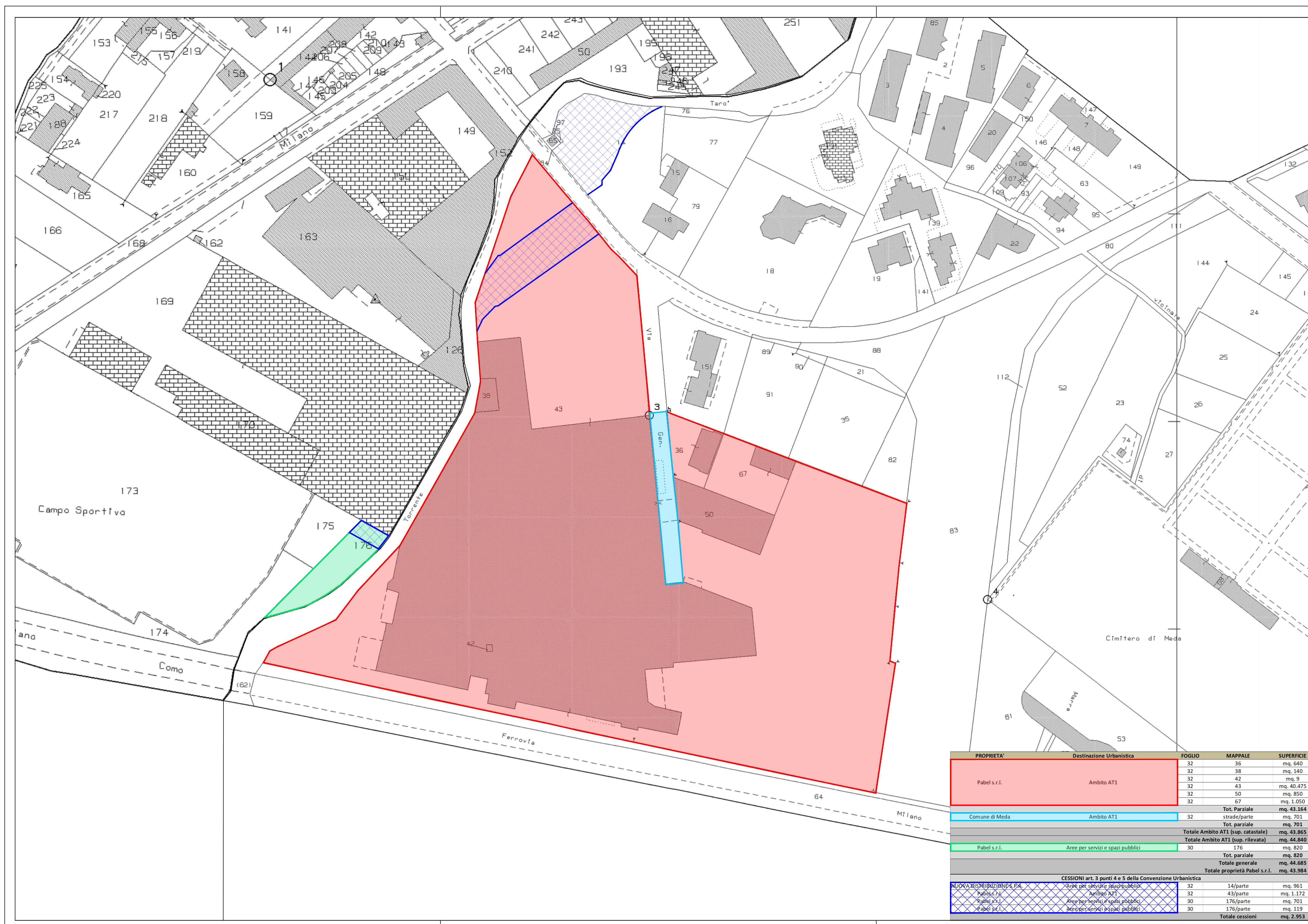
1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, DPR 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente Atto sotto la lettera [●] certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meda in data [●], e le parti dichiarano che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti gli immobili in contratto.

Area oggetto di P.A.



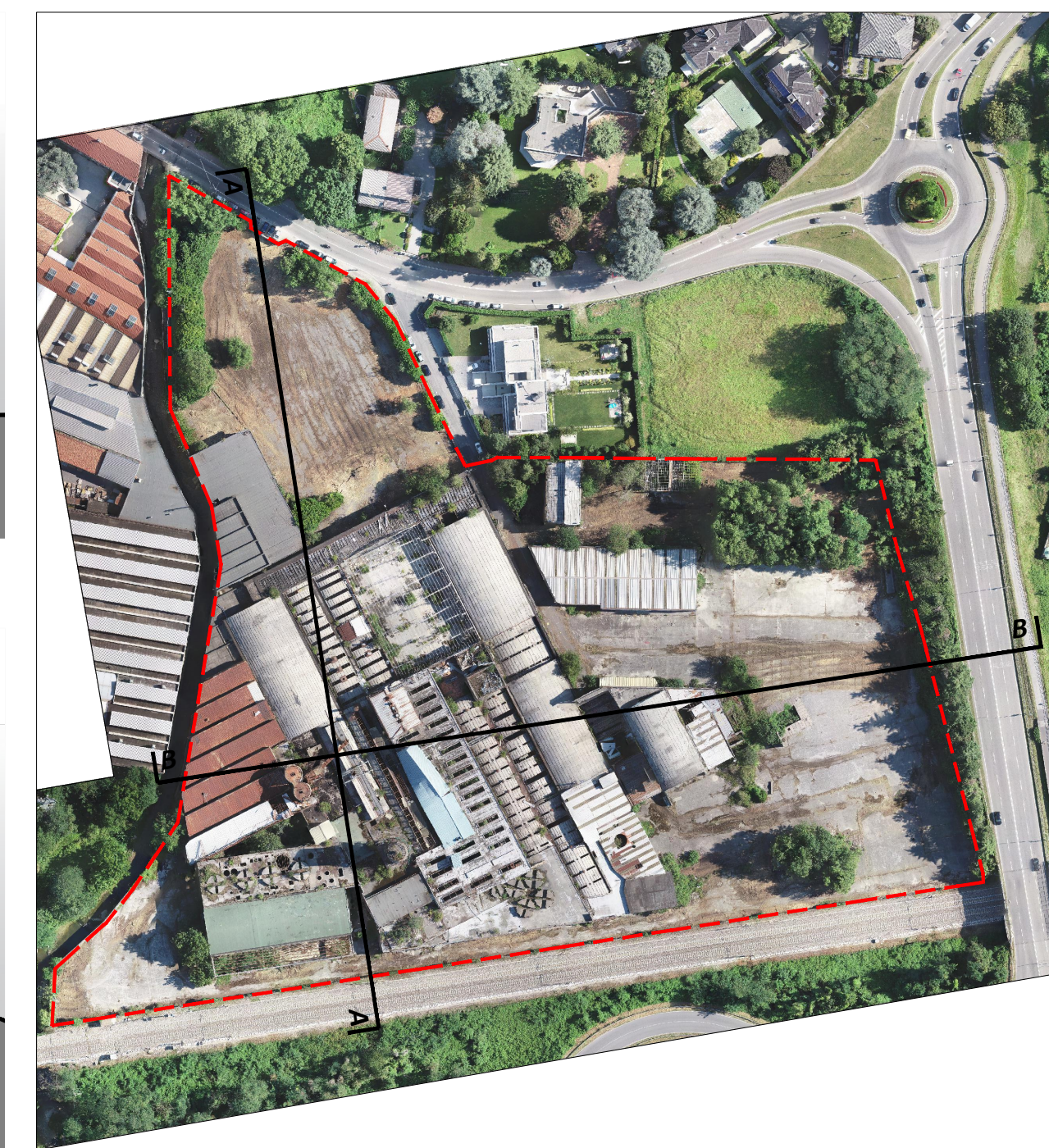
G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI <small> società indipendente Via Vares 37 - 20144 Corsico (CO) Tel. 1 (02) 43607 - 3401 Fax 1 (02) 43604 e-mail: comunicazioni@gbpartners.it immagini@gbpartners.it web site: www.gbpartners.it accountancy@gbpartners.it Partita IVA: 02664320242 - C.F. 02664320242 - C.S. 4.10.200 (n. 1) </small>				 	
				Il Progettista	
N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.	
00	28-10-2020	Prima emissione		NC	
Progetto Aggiornamento del Piano Attivativo finalizzato all'attuazione delle previsioni contenute dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan			Committente Officine Mak S.r.l. Via Camperio n. 14 Milano (MI) 20123		
			Scala 1:5000 1:2000		
			Data 28/10/2020		
Tipo tavola ARCHITETTONICO			Tavola nr. ARC		
Serie PIANO ATTUATIVO			Segn./ Serie/ PA		
Titolo INQUADRAMENTO TERRITORIALE ESTRATTO DI CTR - ESTRATTO DI MAPPA - IMMAGINE SATELLITARE			Numero/ variante 01		
			Alt. 00		
Orientamento 					

Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.

[illegible][illegible]



Area oggetto di P.A.

[illegible]

Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati



10

7

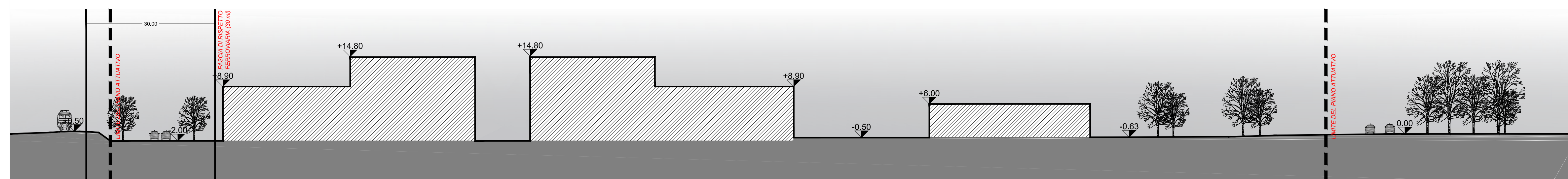


5

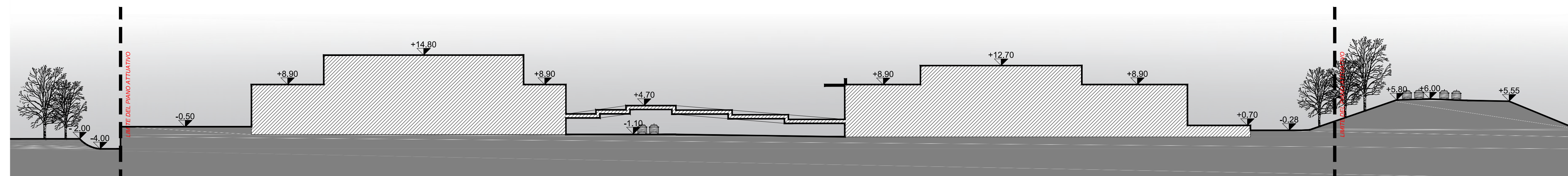
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.



SEZIONE A-A



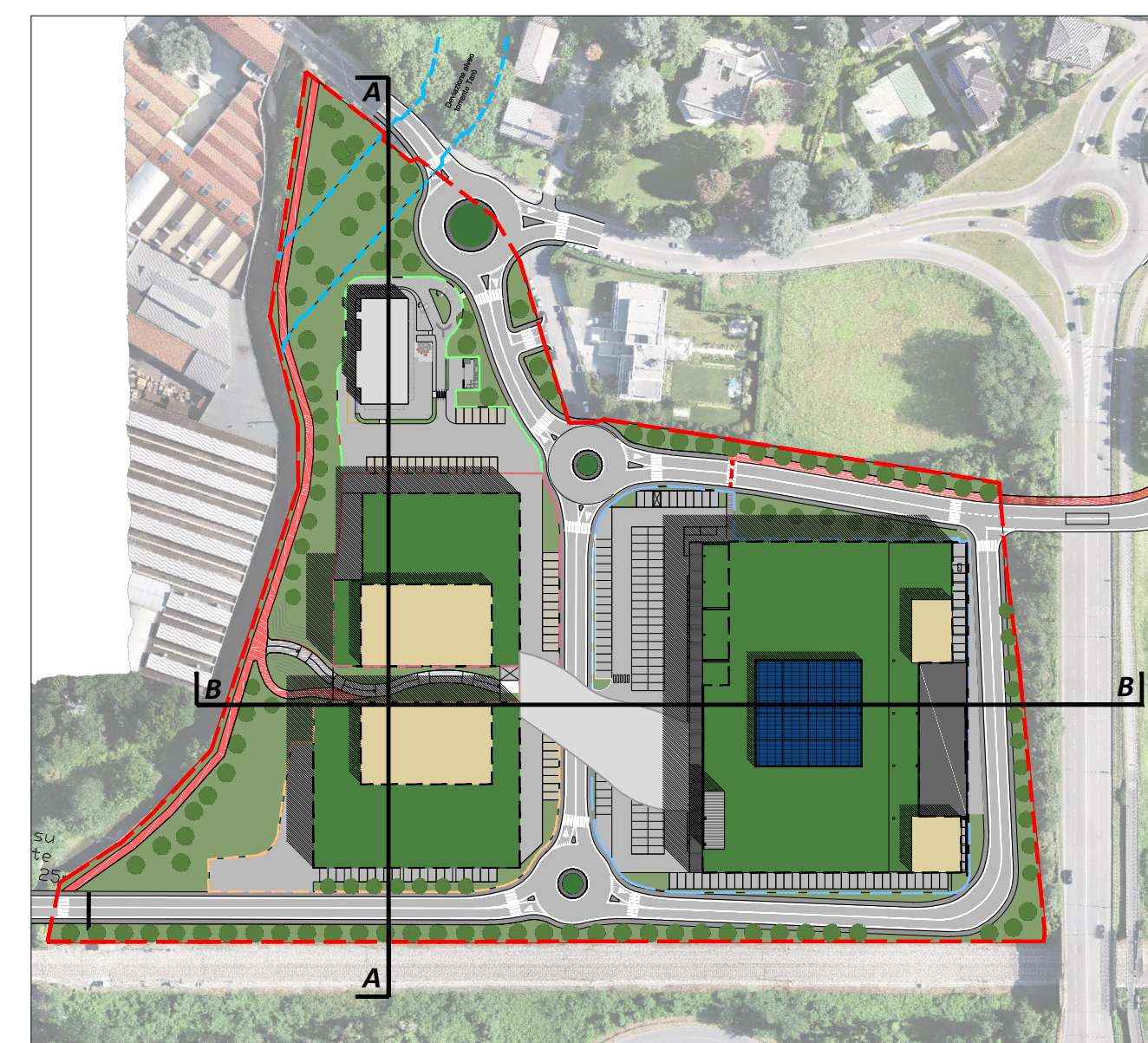
SEZIONE B-B



LEGENDA

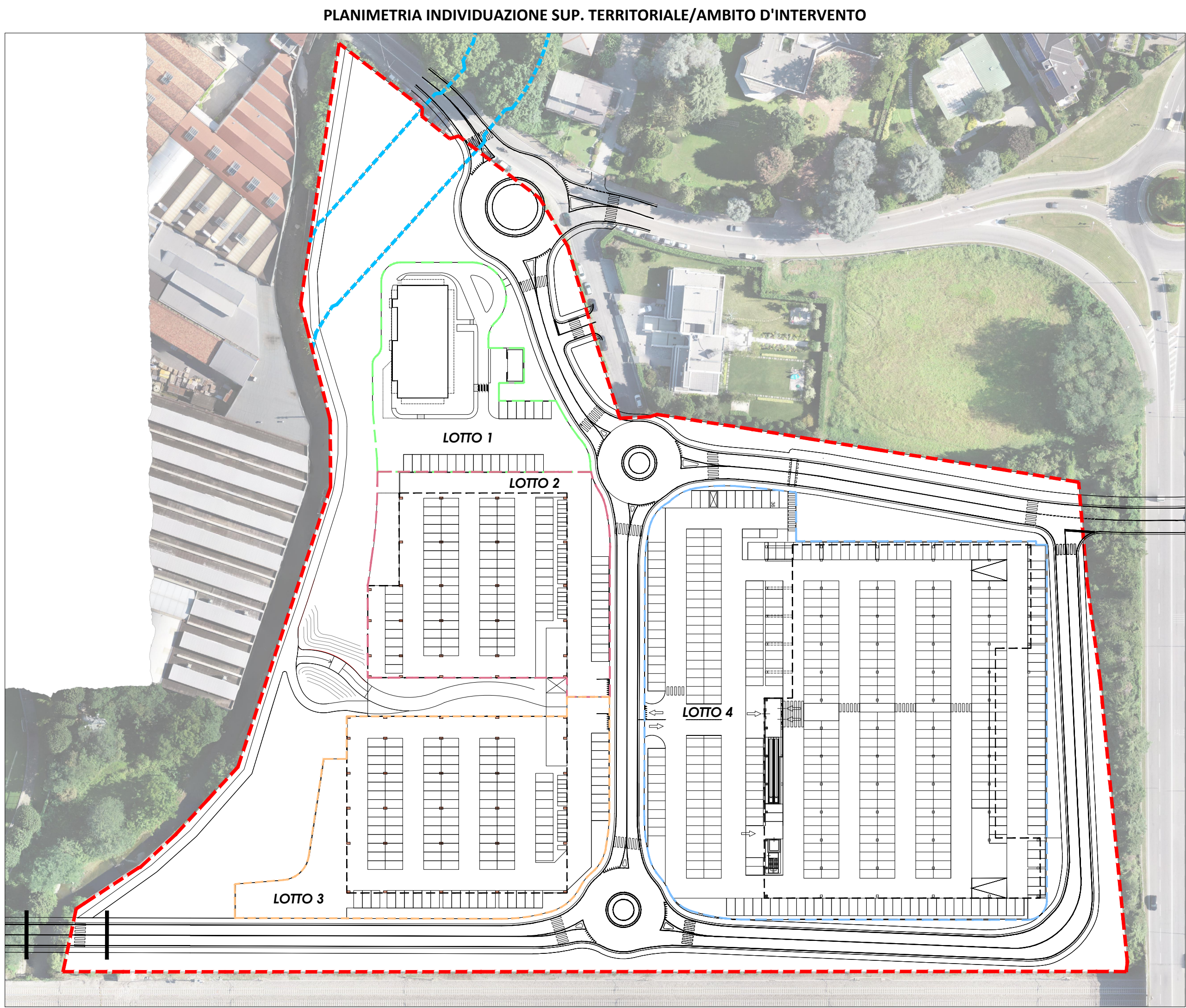
AREE OGGETTO DI P.A.

KEY - PLAN

[illegible]

LEGENDA

PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO (SUPERFICIE RILEVATA) mq 44.840



LEGENDA

PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO (SUPERFICIE RILEVATA) mq 44.840

SUP. FONDIARIA di cui:

LOTTO 1 mq 2.586

LOTTO 2 mq 4.041

LOTTO 3 mq 4.907

LOTTO 4 mq 12.879

SUP. IN CESSIONE mq 10.419

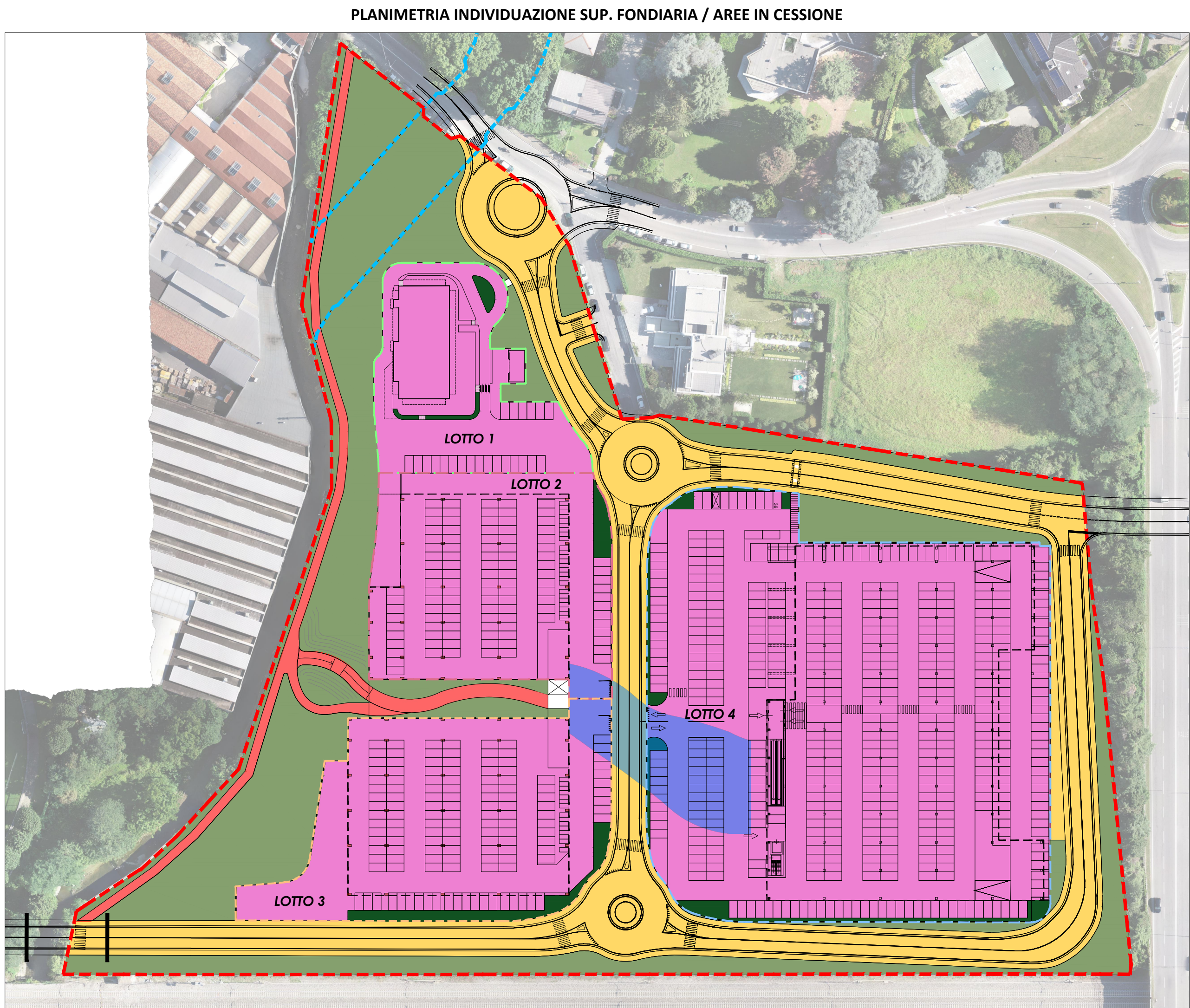
Per realizzazione viabilità / rotatoria mq 9.096

Pista ciclopeditonale mq 1.323

SUP. IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO mq 10.013

Piazza pubblica mq 1.451

Verde mq 8.562

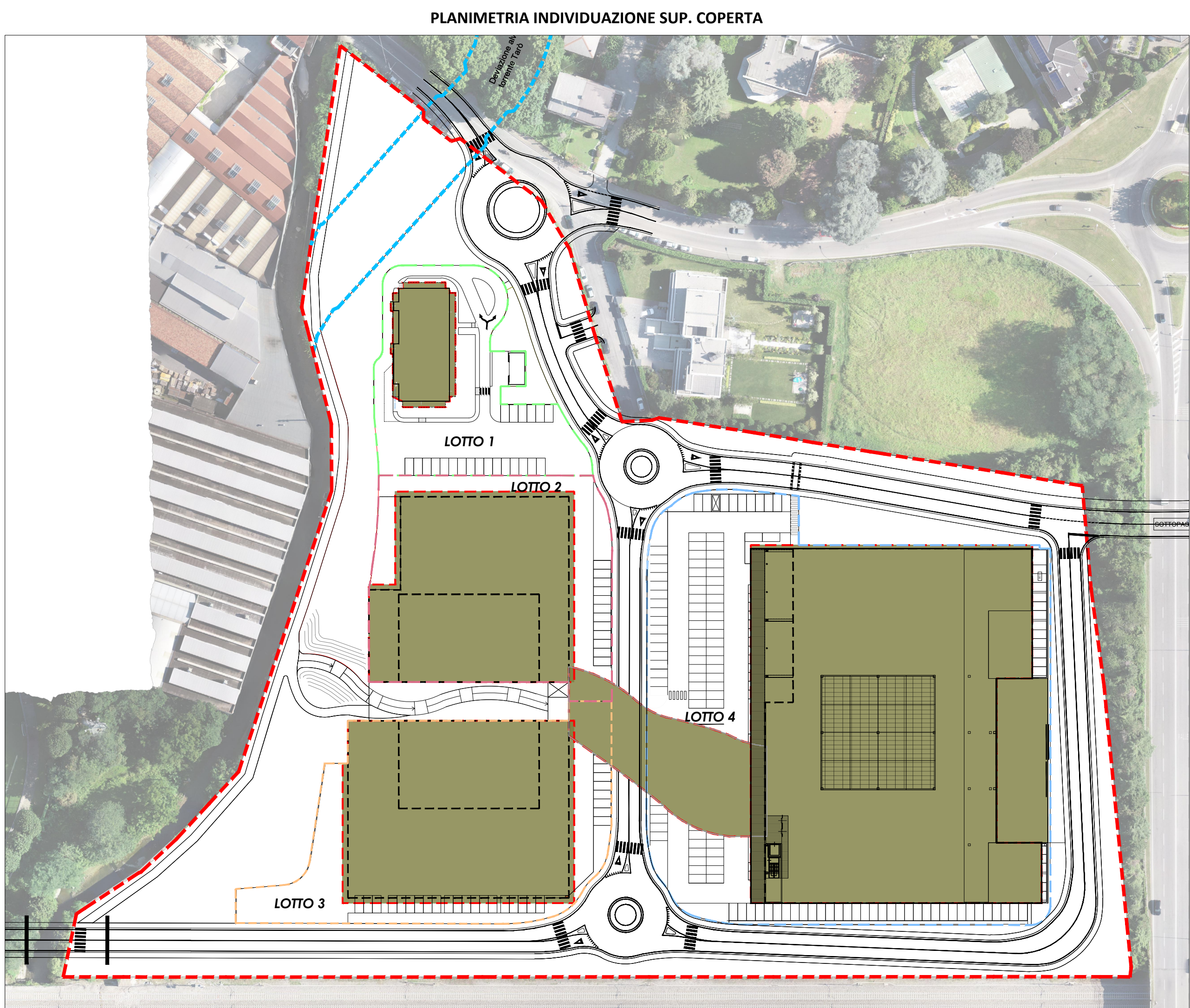


LEGENDA

PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO mq 44.840

	Sf	Sup. Coperta ***	Da Convenzione vigente
SUP. FONDIARIA	mq 24.413	mq 16.757	mq 19.905
LOTTO 1	mq 2.586	mq 610	
LOTTO 2	mq 4.041	mq 2.975	
LOTTO 3	mq 4.907	mq 3.410	
LOTTO 4	mq 12.879	mq 8.431	
PIAZZA PUBBLICA		mq 1.331	

*** La Sup. Coperta è comprensiva di sporti di gronda e pensiline non ricomprese nel conteggio dello SLP



LEGENDA

AREE OGGETTO DI P.A.

<p>G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società unipersonale via Varesio, 30 - 20145 Milano (MI) Tel. 02/77.46.04.04 - 02/77.46.04.05 Fax 02/77.46.04.04 E-mail: gbpartners@gbpartners.it www.gbpartners.it P.IVA 03080450151 - C.F. 03080450151</p>		<p>QUADRO QUADRO QUADRO QUADRO</p>		<p>J+S ARCHITECTURE & ENGINEERING</p>	
N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.	Il Progettista
00	23-06-2020	Prima emissione		NC	
					Il Direttore Lavori
					L'Impresa
					Il Committente
					Orientamento
Progetto Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan		Committente Officine Mak S.r.l. Via Camperio n. 14 Milano (MI) 20123	Scala 1:500	Data 26/10/2020	
Tipo tavola ARCHITETTONICO		Tavola nr. Tipo Tavola		ARC	
Serie PIANO ATTUATIVO		Sgla/ Serie		PA	
Titolo VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE		Numero/ variante		08.1	
		Agi		00	
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.					

	PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO	mq 44.840
	SLP MASSIMA REALIZZABILE DEFINITA CON CONVENZIONE URBANISTICA DEL 27/07/2015	mq 25.445
	SLP EDIFICI IN PROGETTO di cui:	mq 15.410
	LOTTO 1 - SOMMINISTRAZIONE	mq 490
	LOTTO 2 - COMMERCIALE NO FOOD con sup. vendita mq 2.500 SOMMINISTRAZIONE	mq 2.770
		mq 1.000
	LOTTO 3 - COMMERCIALE NO FOOD con sup. vendita mq 2.500 SOMMINISTRAZIONE	mq 3.150
		mq 1.000
	LOTTO 4 - COMMERCIALE FOOD con sup. vendita mq 2.500 ATTIVITA' COMPLEMENTARI ED ACCESSORIE (FUNZIONI PARACOMMERCIALI O TERZIARIE)	mq 5.000
		mq 2.000

[illegible]

An aerial photograph of a proposed development site. The site is outlined by a red dashed line. It features a large, multi-story building with a green roof and a blue-tinted section. To the left of the main building are two smaller, square buildings with green roofs and yellow-tinted sections. A blue-tinted area, possibly a pond or a large water feature, is located between the main building and the smaller ones. The site is surrounded by existing infrastructure, including a road labeled 'Highway 101' and a 'Dover Road' intersection. The surrounding area includes residential buildings, trees, and a grassy field.

LEGENDA

■■■■■ PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO mq 44.840

DT Dotazione Territoriale minima = 250% della S.L.P. mq 38.525

DT Dotazioni complessive in progetto mq 39.180

	Dotazione area asservita ad uso pubblico	mq 16.752
---	--	-----------

	Piazza pubblica	mq. 1.451
---	-----------------	-----------

Dotazione di verde pubblico	mq 8.562
-----------------------------	----------

	Dotazione di verde in copertura	mq 11.092
--	---------------------------------	-----------

	Pista ciclopeditale	mq 1.323
---	---------------------	----------

SLP EDIFICI IN PROGETTO

SLP EDIFICI IN PROGETTO mq 15.410

DOTAZIONE MINIMA DA REPERIRE = (S.L.P. * 3 = / 10) mq 4.623

PARCHEGGI PRIVATI mq. 4.639

LOTTO 1 mq 153

LOTTO 2 mq 1.130

LOTTO 3 mq 1.254

LOTTO 3 mq 2.102

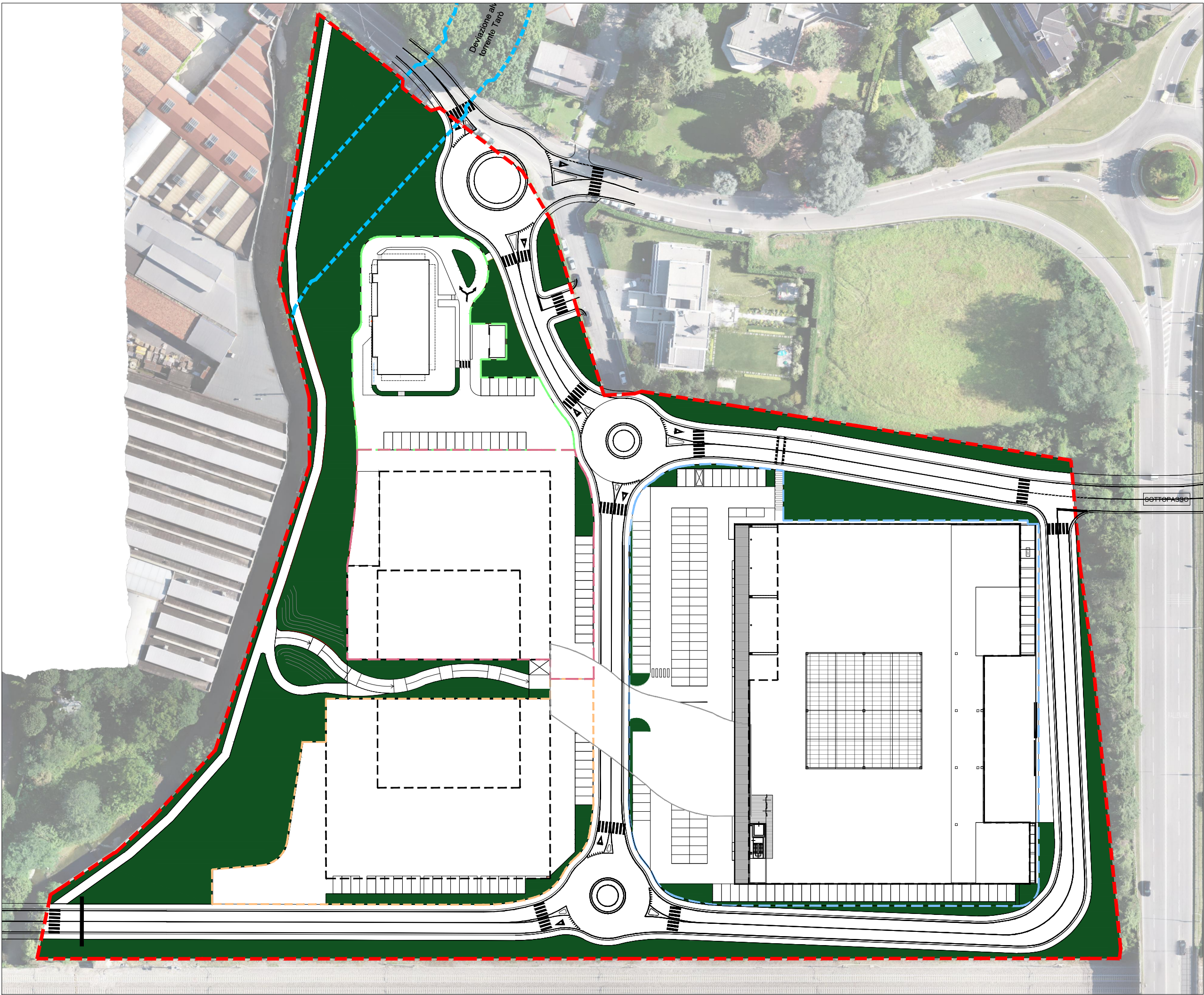
DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI > DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI MINIMI

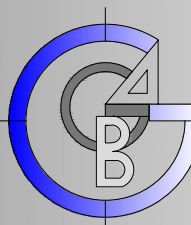





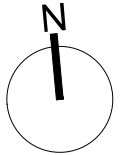
VERIFICATO

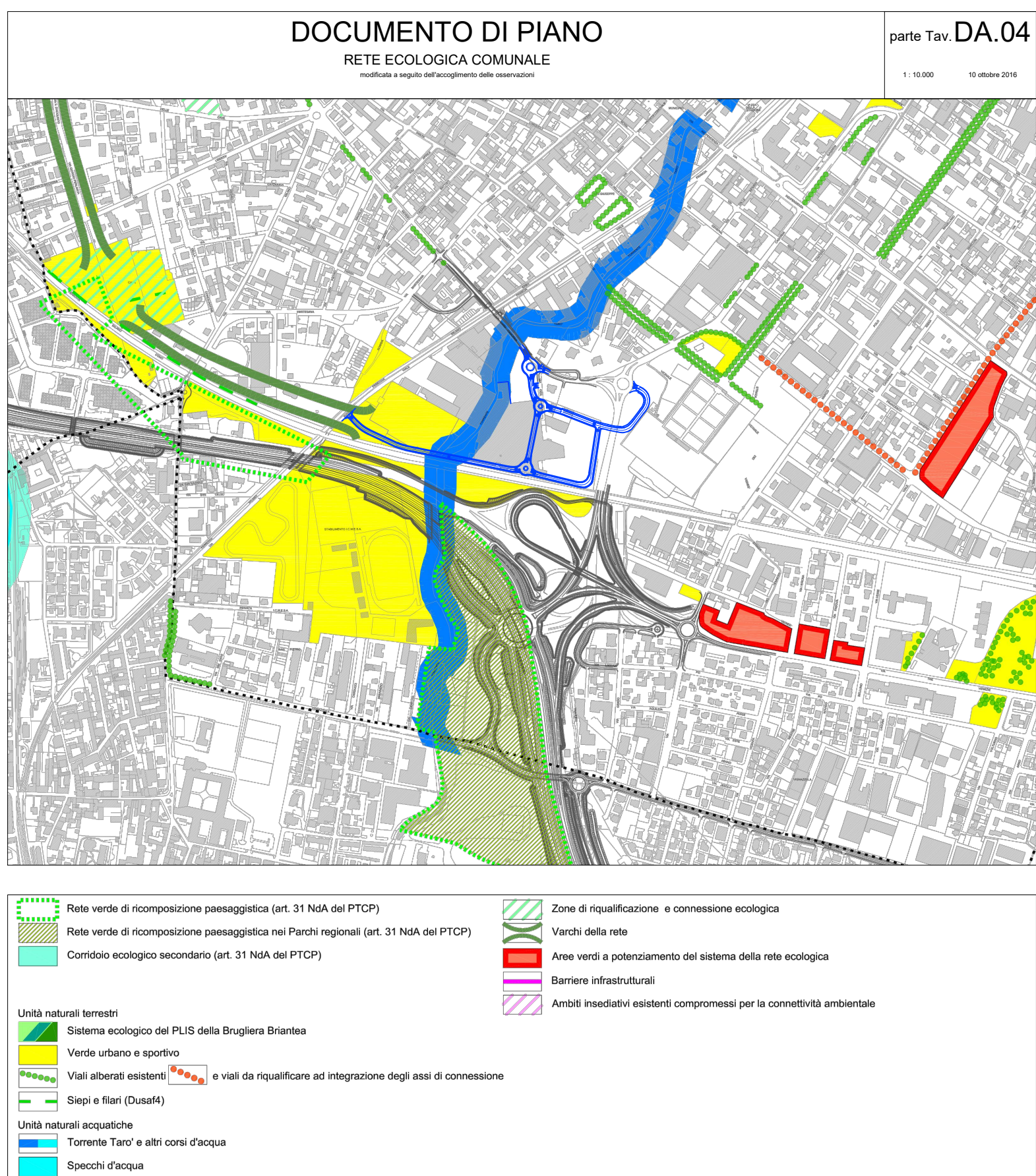
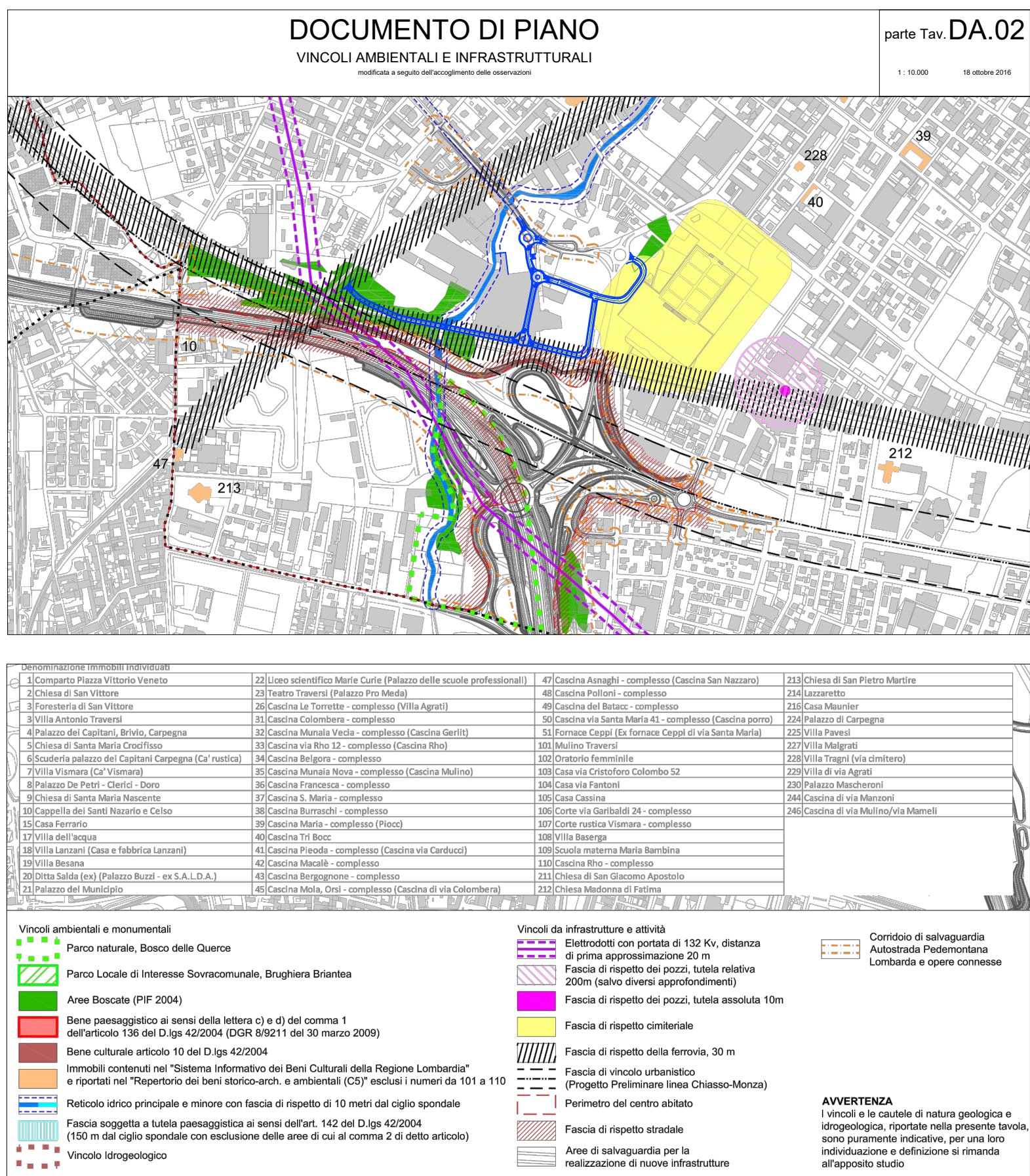
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. È vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.

SUPERFICIE DRENANTE		
LEGENDA		
<div></div>	PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO D'INTERVENTO	mq 44.840
IPF Indice di permeabilità attribuito dalla scheda Ambito = 15% ST ST in progetto = mq 44.840 IPF minimo da reperire = 15% x mq 44.840 =		
<div></div>	SUP. DRENANTE IN PROGETTO	mq 9.346
SUP. DRENANTE IN PROGETTO > SUP. DRENANTE MINIMA mq 9.346 > mq 6.726 VERIFICATO		

PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE DRENANTE

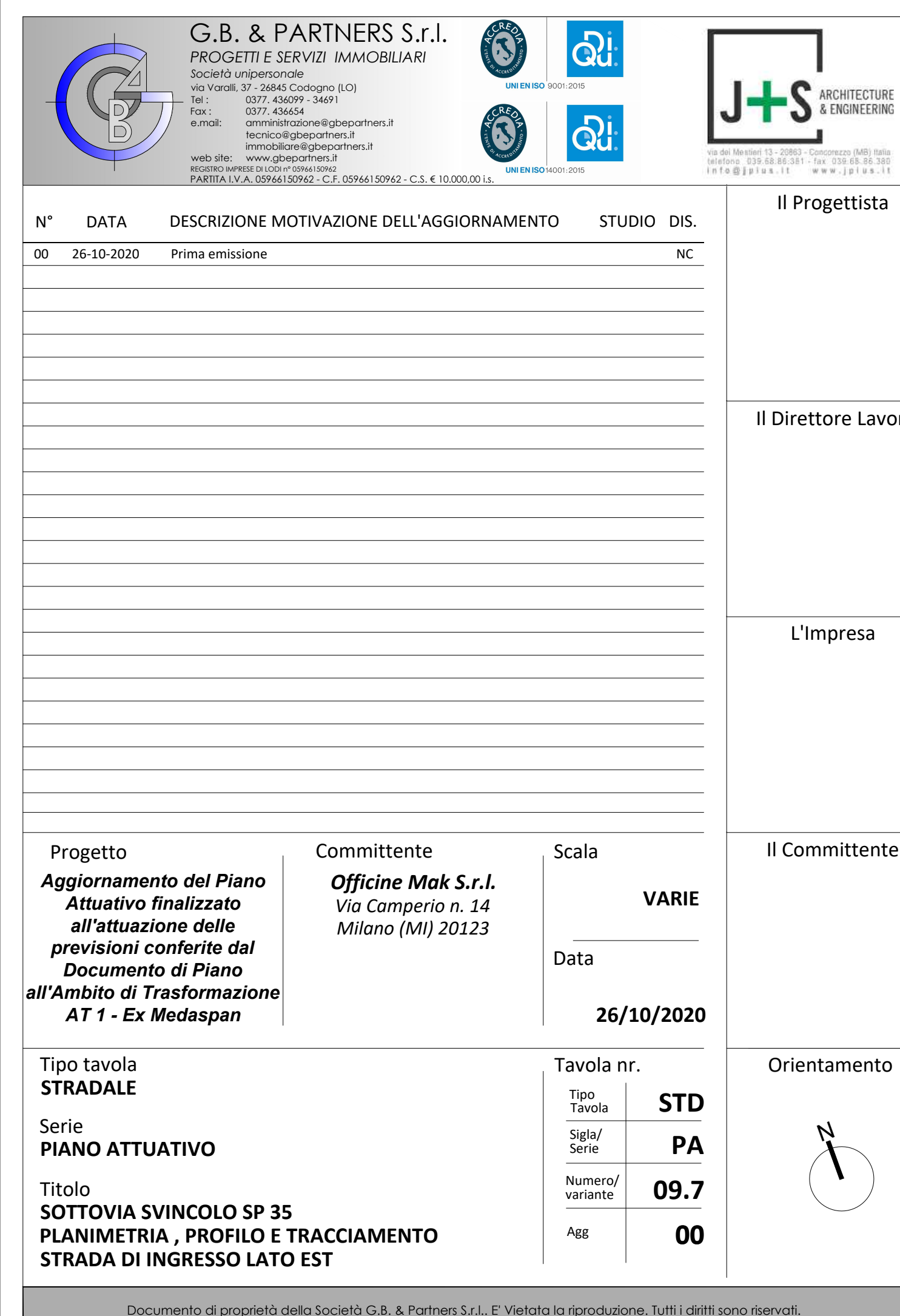


<div><div><div>G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società unipersonale via Varoli, 37 - 26845 Codogno (LO) Tel.: 0377.436099 - 34691 Fax: 0377.436654 e.mail: amministrazione@gbpartners.it tecnico@gbpartners.it immobiliare@gbpartners.it www.gbpartners.it registro imprese di Codogno (LO) PARTITA I.V.A. 02966150962 - C.F. 02966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.</div></div><div><div><div><small>Via del Martiri 15 - 20135 - Cinisello (MI) Italia Telefono: 039.48.88.387 - Fax: 039.48.88.388 info@j+s.it j+s.it www.j+s.it</small></div></div></div></div>						
N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.	Il Progettista	
00	28-10-2020	Prima emissione		NC		
					Il Direttore Lavori	
					L'Impresa	
					Il Committente	
					Orientamento	
Progetto Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan			Committente Officine Mak S.r.l. Via Camperio n. 14 Milano (MI) 20123		Scala 1:500	
			Data 28/10/2020		Tavola nr. Tipo Tavola ARC Serie PA Numero/variante 08.4 Agg. 00	
Tipo tavola ARCHITETTONICO						
Serie PIANO ATTUATIVO						
Titolo VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE						
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.; E' Vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.						

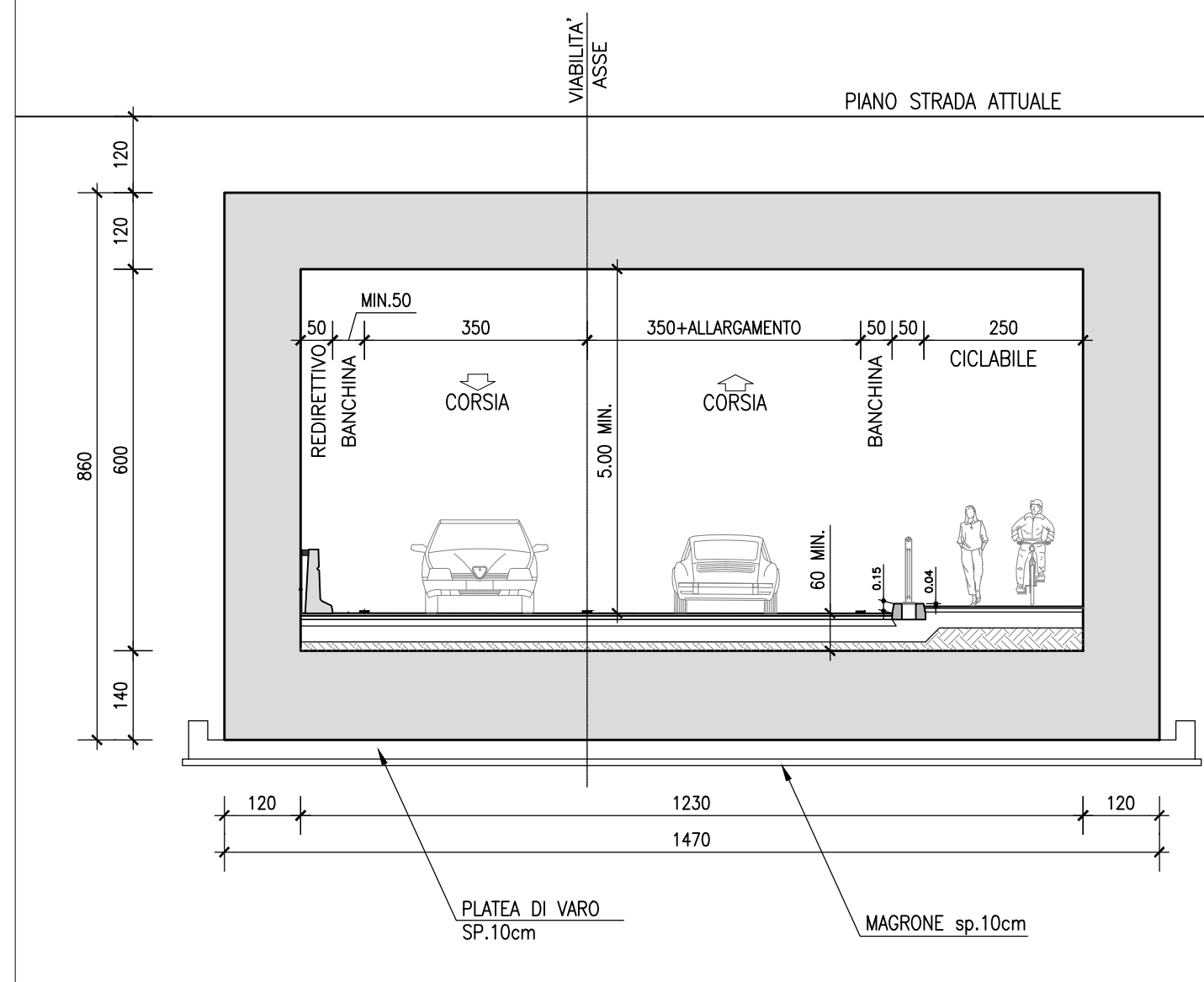
[illegible]



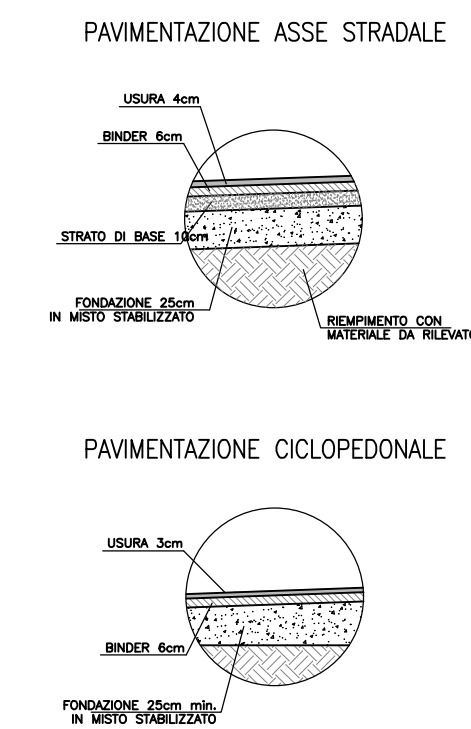




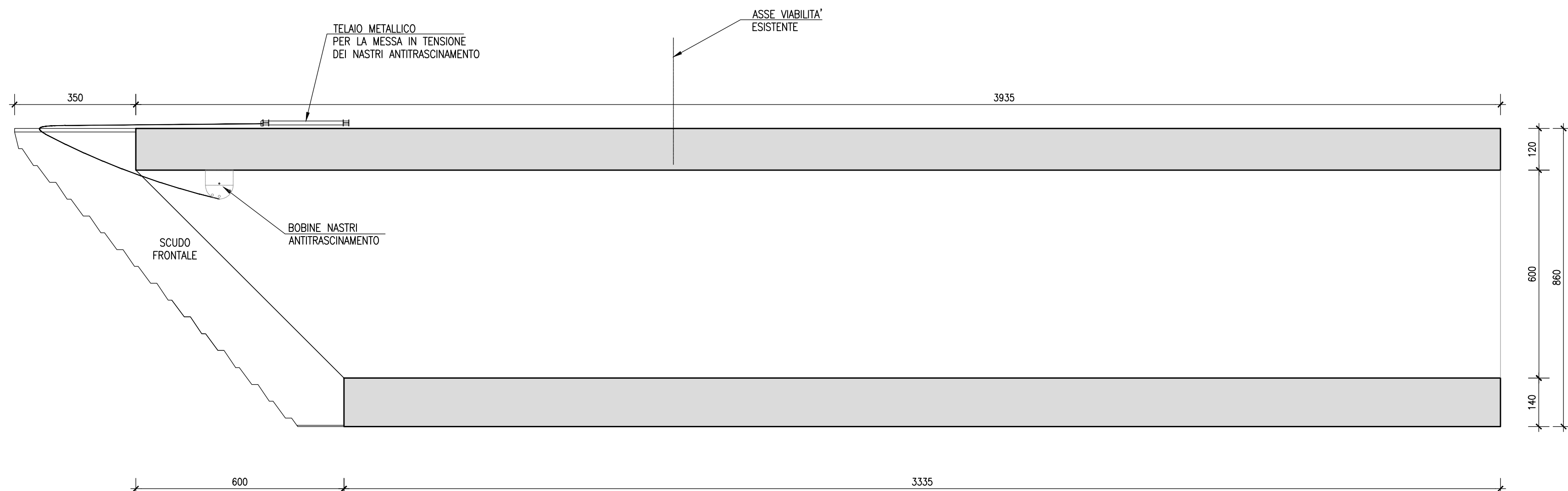
1:100
CARPENTERIA SEZIONE TRASVERSALE (FUNZIONALE)



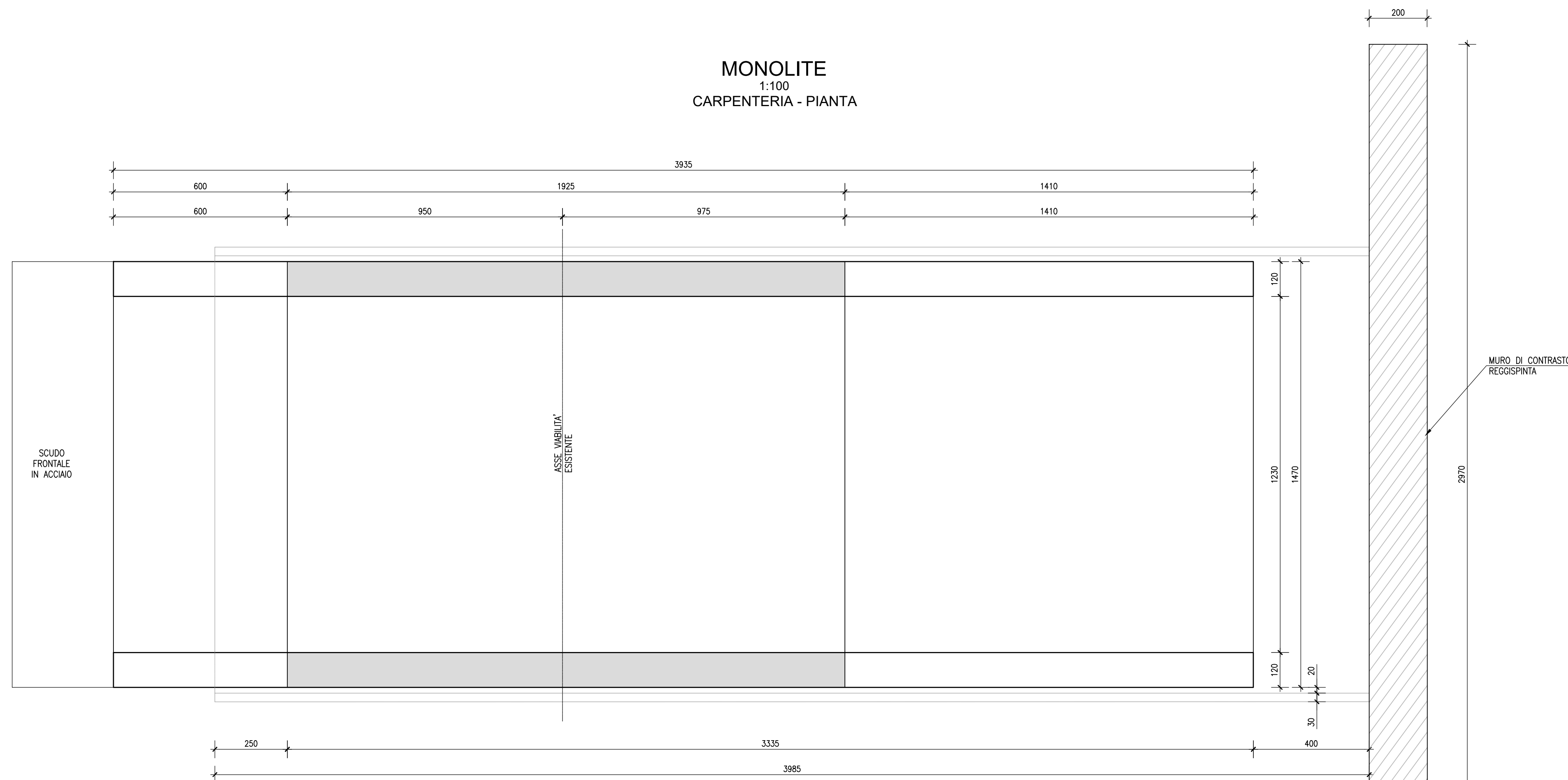
1:100
PACCHETTI TIPOLOGICI



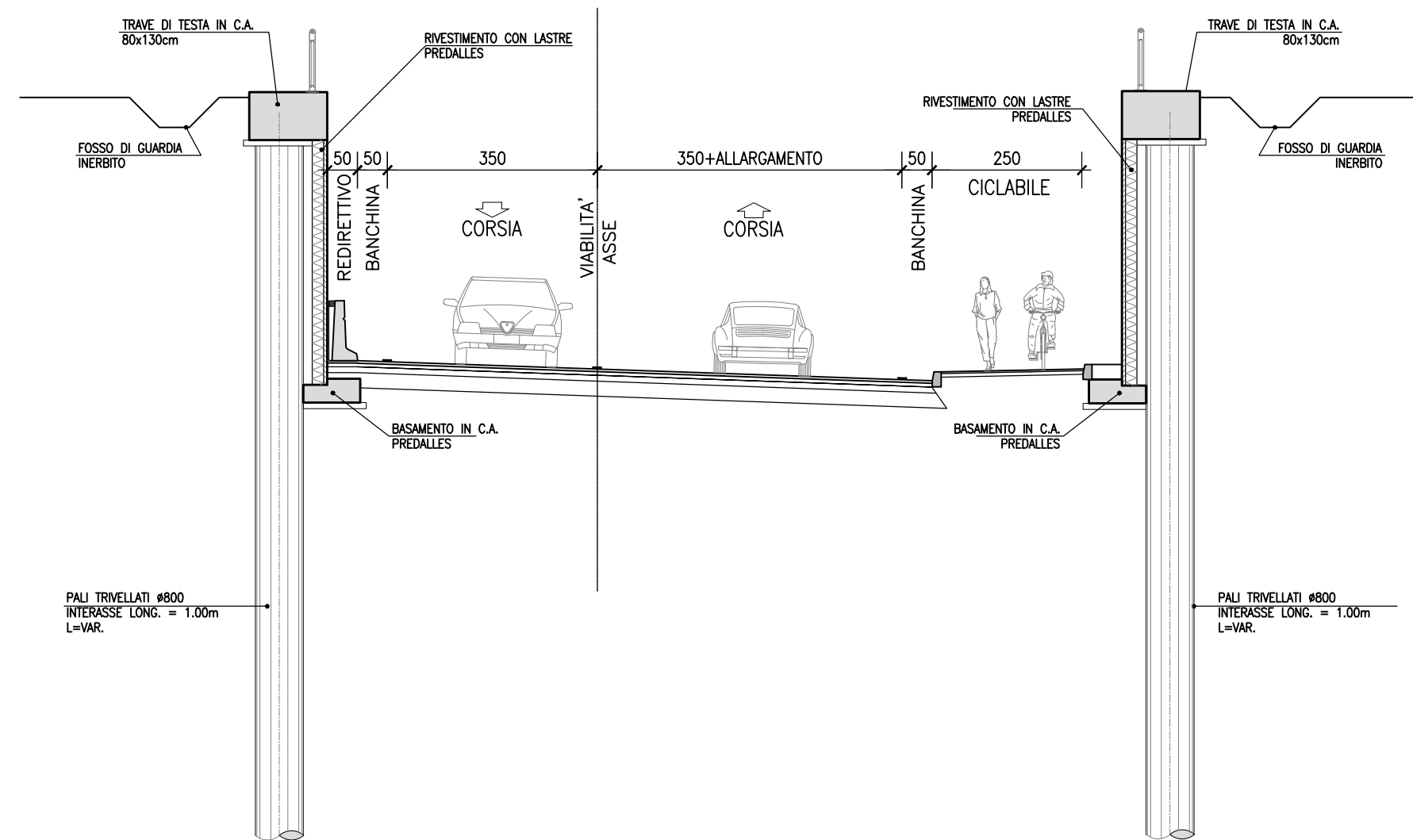
CARPENTERIA - SEZIONE LONGITUDINALE



1:100
CARPENTERIA - PIANTA

[illegible]

SEZIONE TIPO



PLANIMETRIA

[illegible]

SCAVI E OPERE PROVVISORIE
1:200
PLANIMETRIA

MURO DI CONTINUITA' FISSA PERA

3985

2870

PILASTRO DI VINO

2325 MONOLITE A SPINTA

764 TRATTO IN OPERA

CORSAIA

BANCHINA

CICLABILE

PARTE ESTERNA CIMITERO

1200

1280

1470

120

1800

350

350

350

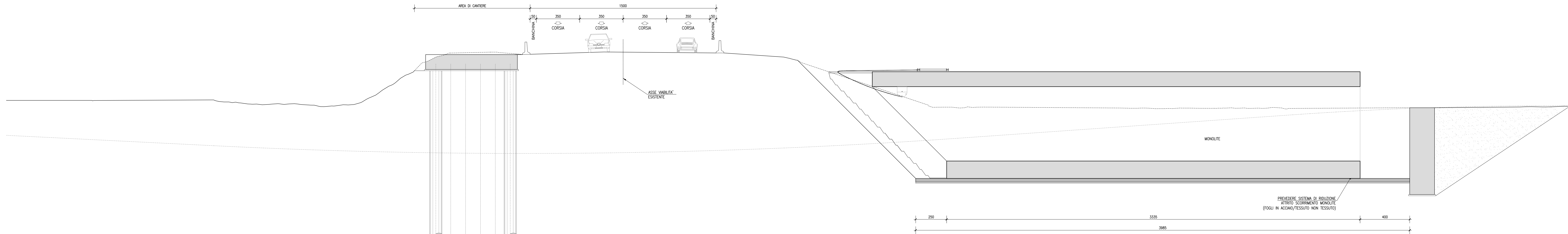
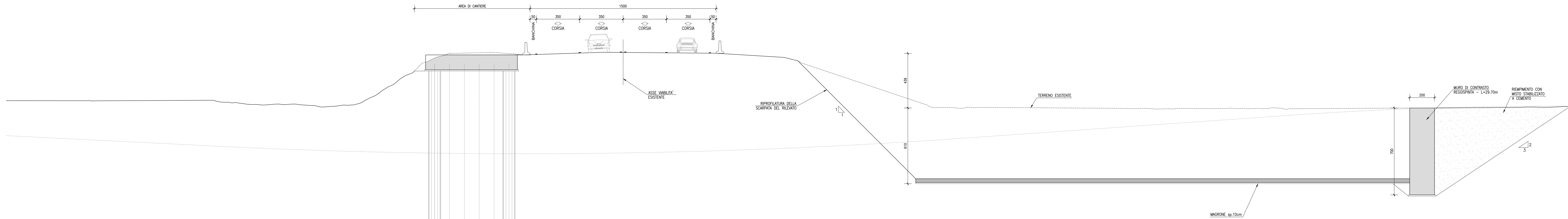
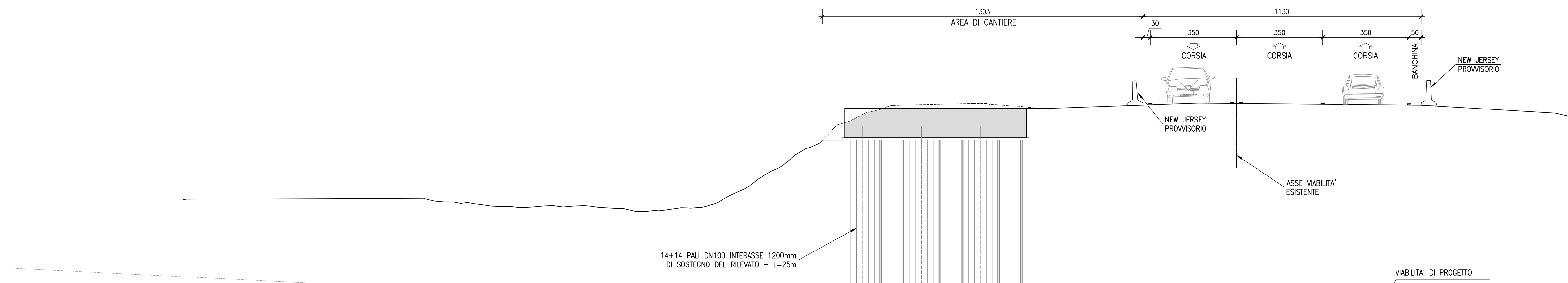
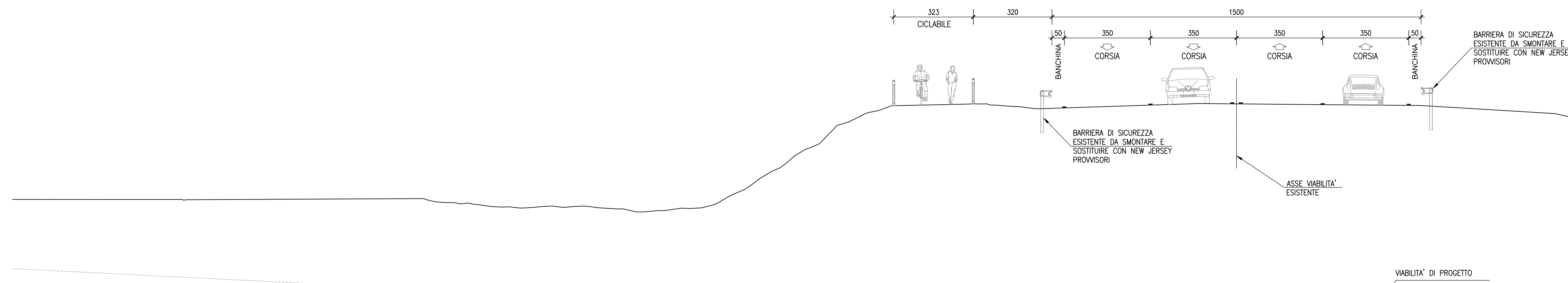
350

320

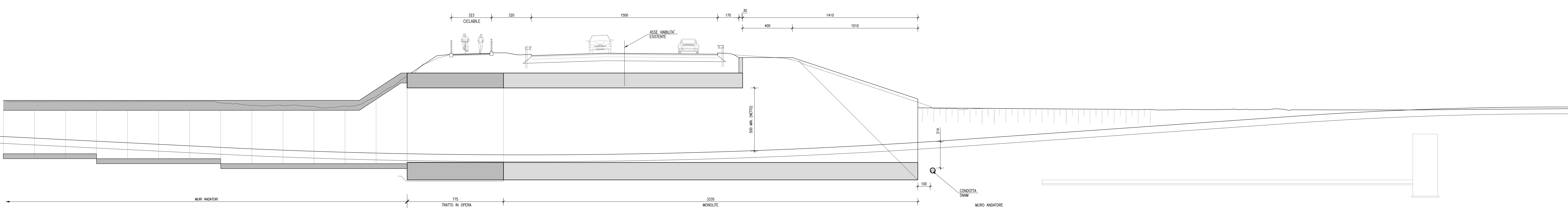
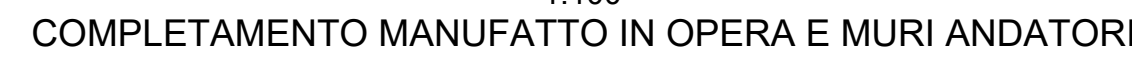
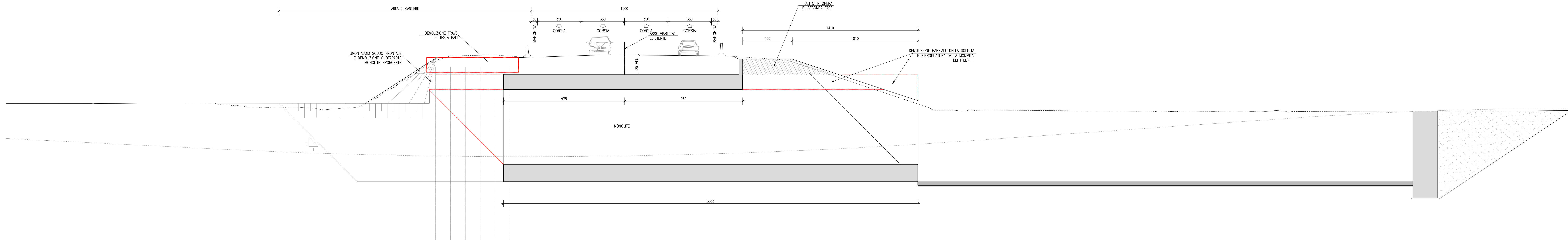
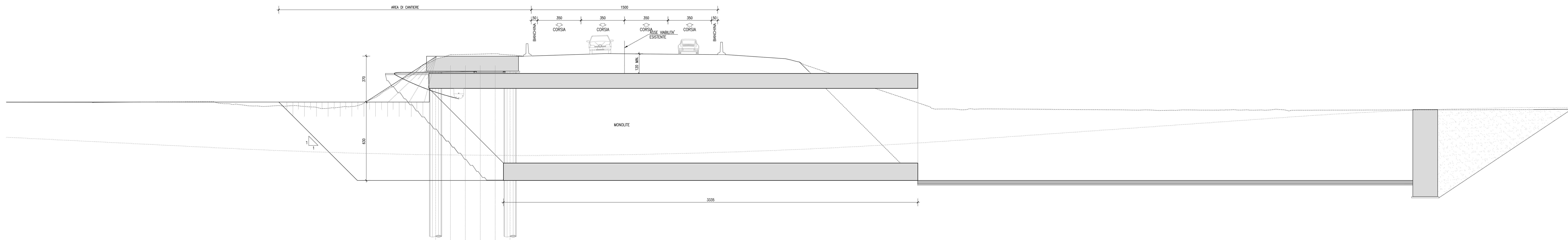
323

G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società unipersonale Via Varoli, 37 - 20845 Codogno (LO) Tel.: 0377.436099 - 34691 Fax: 0377.436454 e-mail: amministrazione@gbepartners.it tecnico@gbepartners.it immobiliare@gbepartners.it web site: www.gbepartners.it Registro Imprese di LO n° 210482003 PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.		 <small>UNI EN ISO 9001:2015</small>				 <small>Via dei Martiri 13 - 20083 - Comerio (MI) Italia telefono: +39 02 88 26 171 fax: +39 02 88 26 183 info@jplus.it www.jplus.it</small>	
N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO			STUDIO DIS.		Il Progettista
00	26-10-2020	Prima emissione			NC		
Progetto		Committente		Scala		Il Committente	
Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan		Officine Mak S.r.l. Via Camperio n. 14 Milano (MI) 20123		1:200 Data 26/10/2020			
Tipo tavola				Tavola nr.		Orientamento	
STRADALE				Tipo Tavola STD Sigla/Serie PA Numero/variente 09.10 Agg. 00			
Serie							
PIANO ATTUATIVO							
Titolo							
SOTTOVIA SVINCOLO SP 35 PLANIMETRIA SCAVI E OPERE PROVVISORIALI							

Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.. È vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.



Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.

[illegible]



PARCHEGGIO ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO

POSTI AUTO DRENANTI



N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.
00	23-06-2020	Prima emissione		NC

Il Progettista

Direttore Lavoro

Impresa

Il Committente

Orientamento

Progetto
**Aggiornamento del Piano
Attuativo finalizzato
all'attuazione delle
previsioni conferite dal
Documento di Piano
all'Ambito di Trasformazione
AT 1 - Ex Medaspan**

Committente
Officine Mak S.r.l.
Via Camperio n. 14
Milano (MI) 20123

Scala

1:500

Data

26/10/2020

Tipo tavola
ARCHITETTONICO

Serie
PIANO ATTUATIVO

Titolo
PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

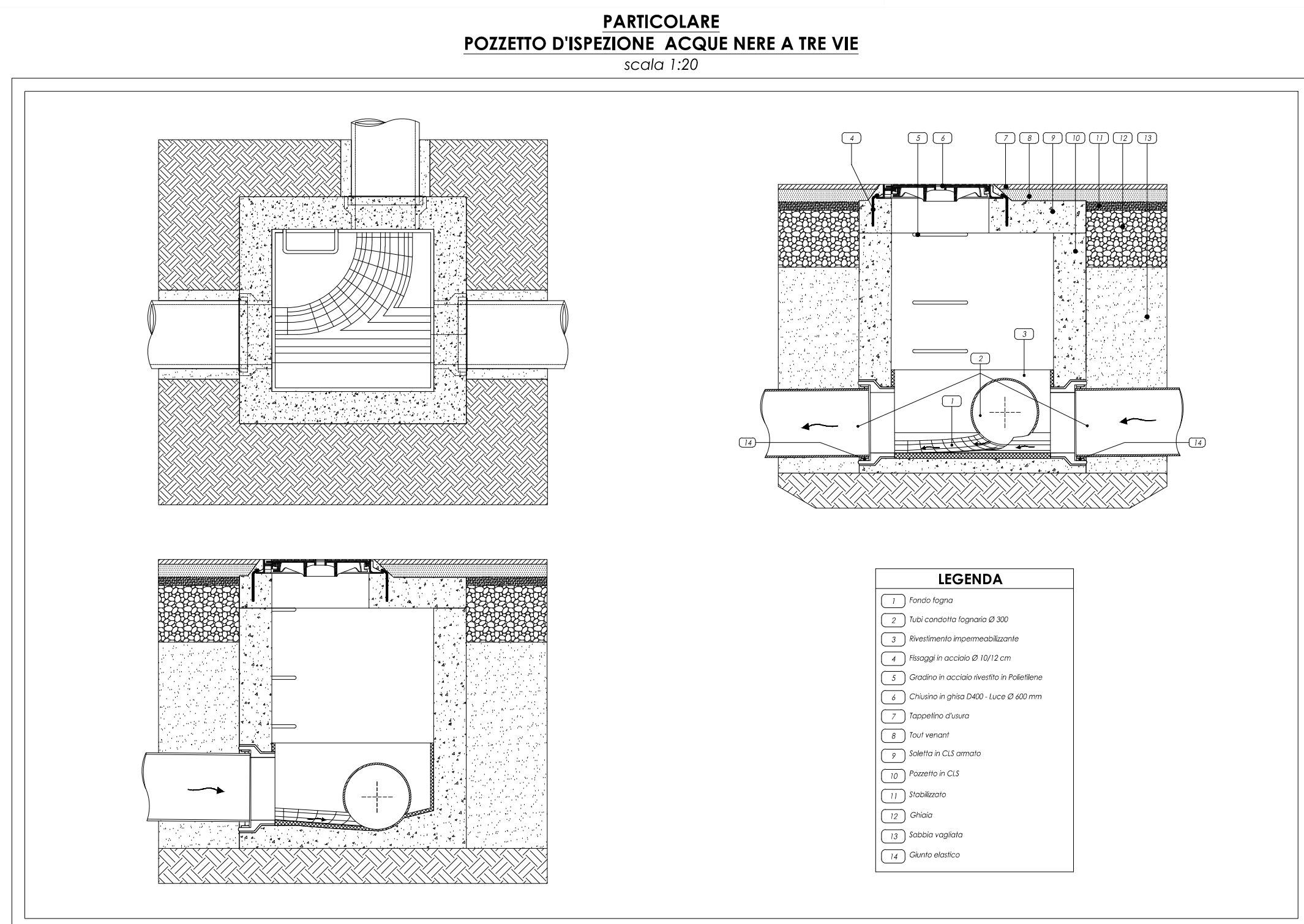
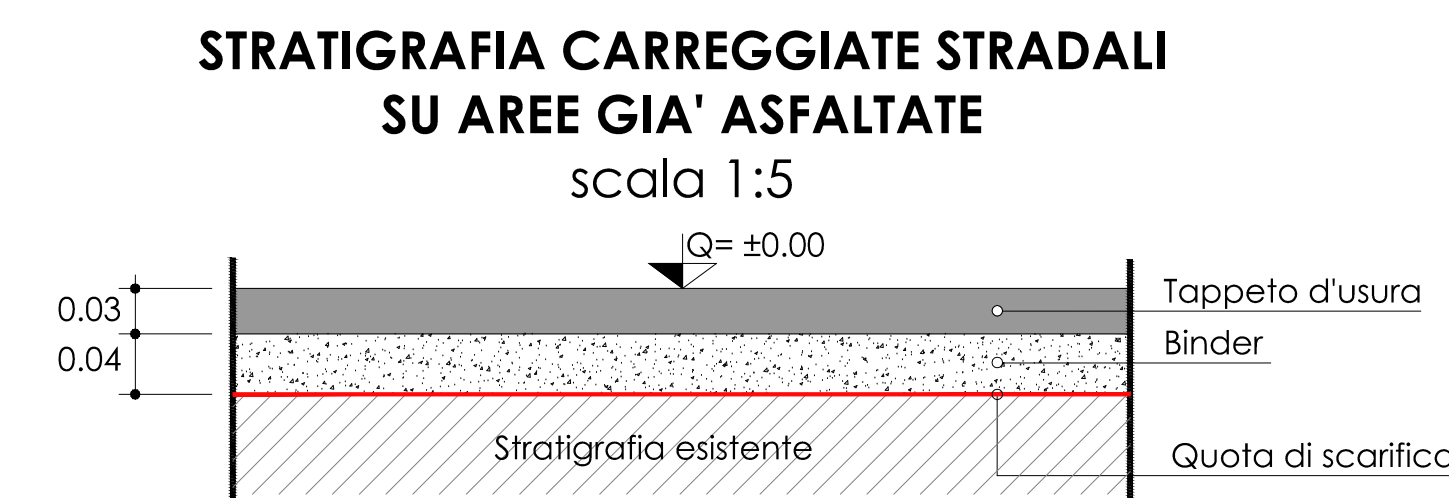
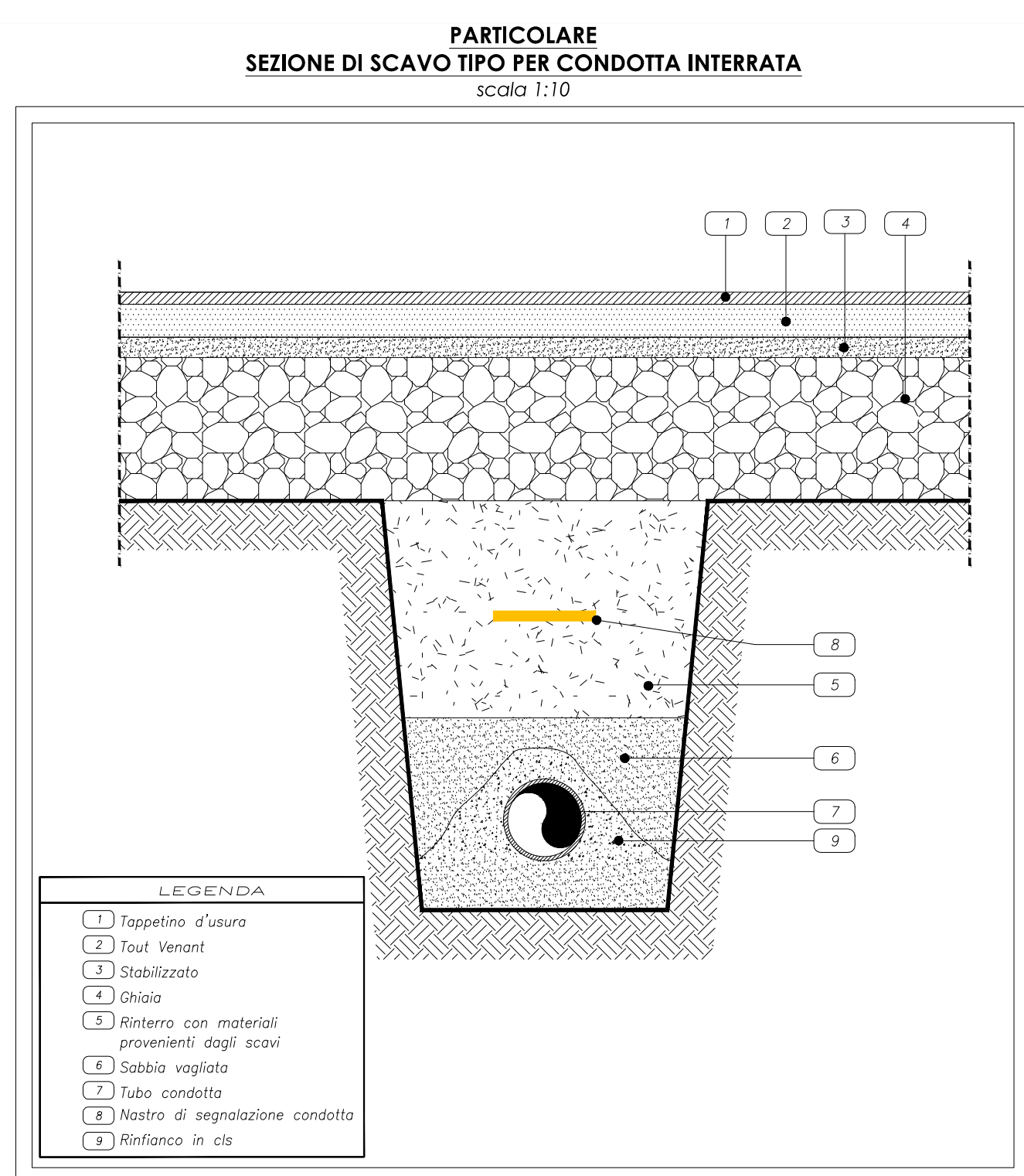
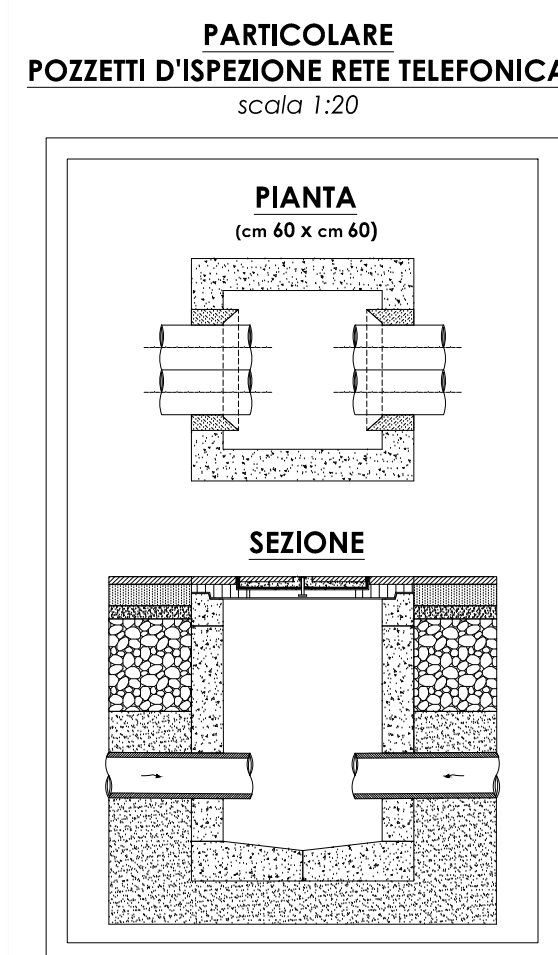
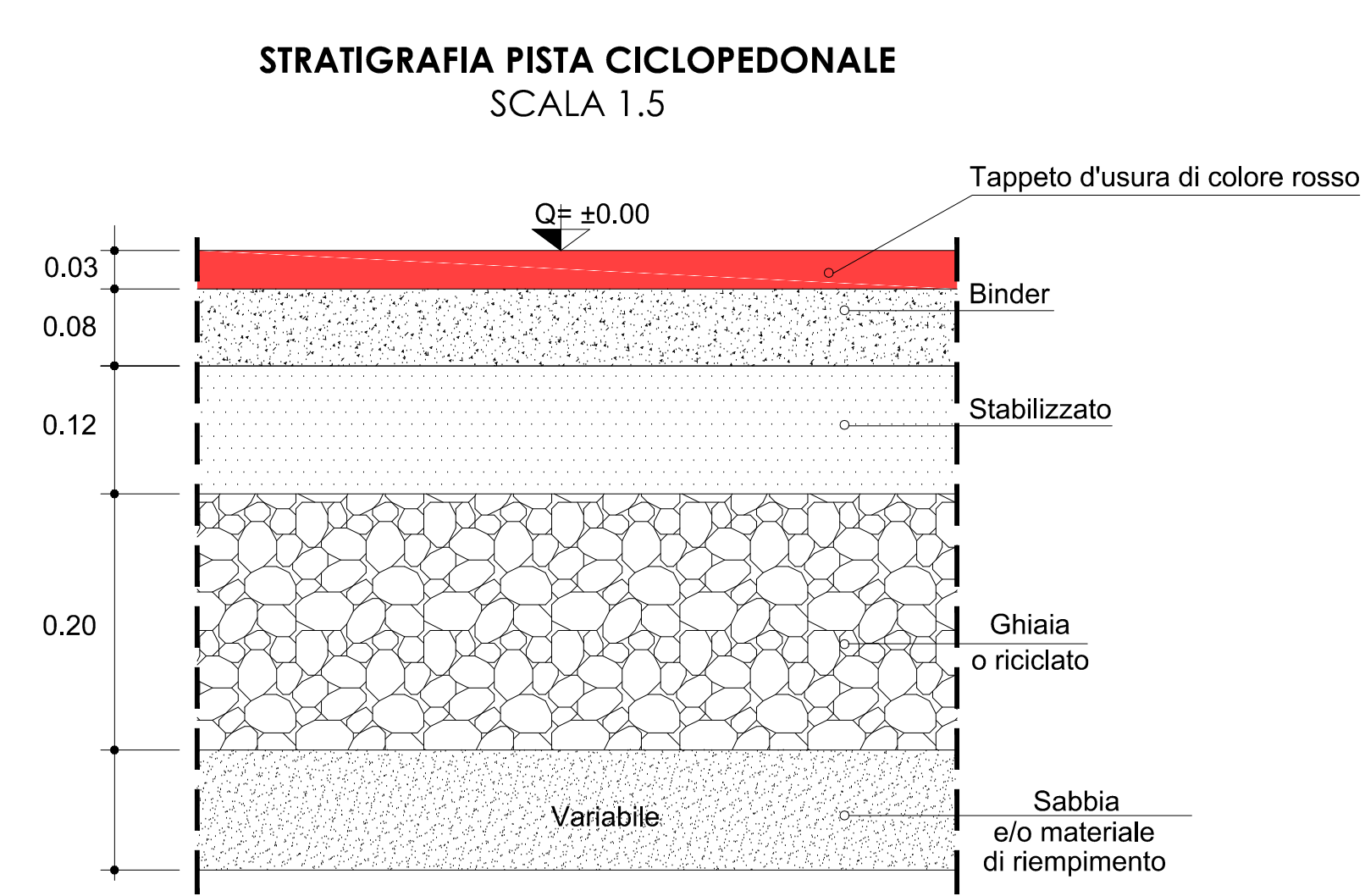
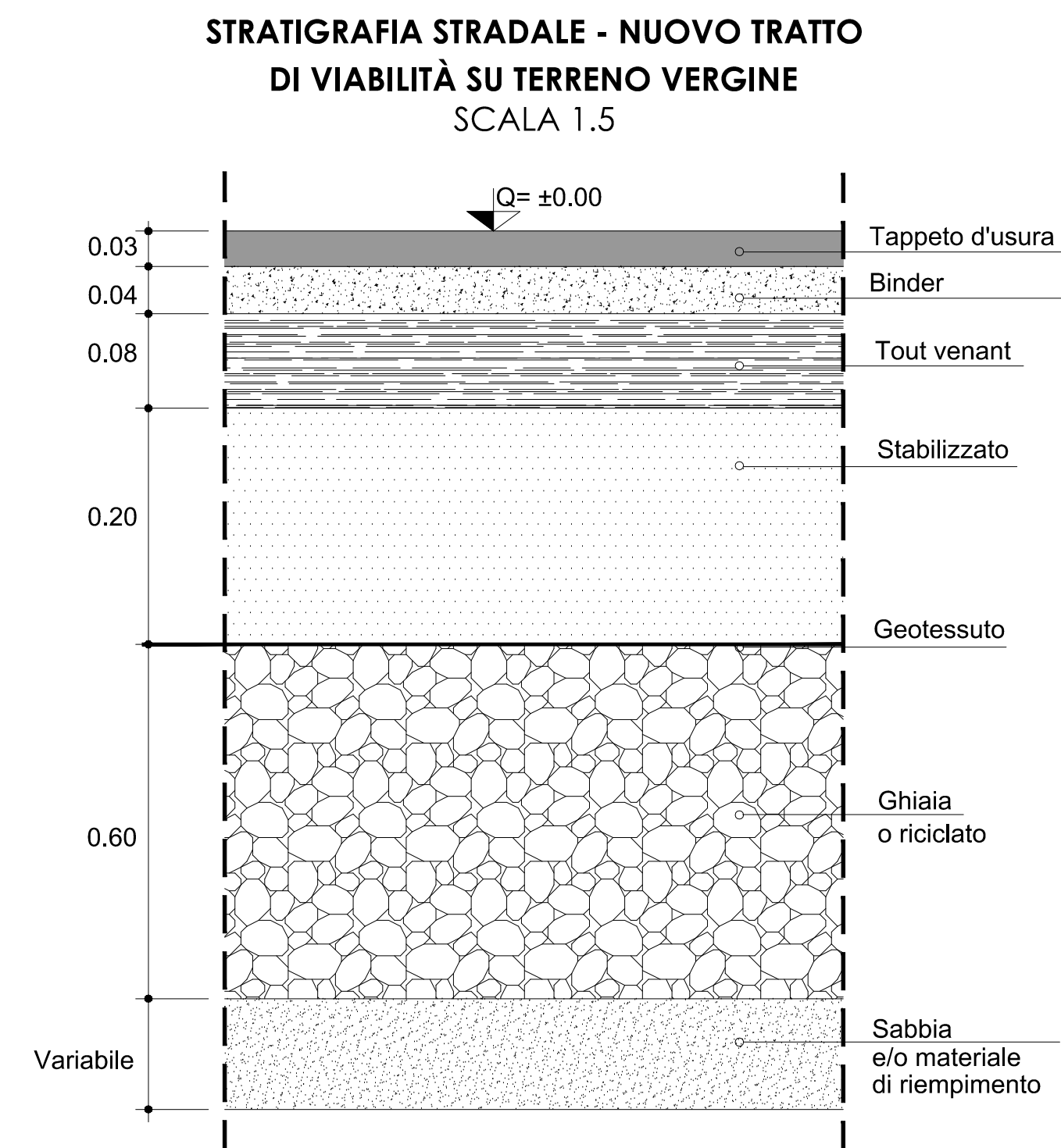
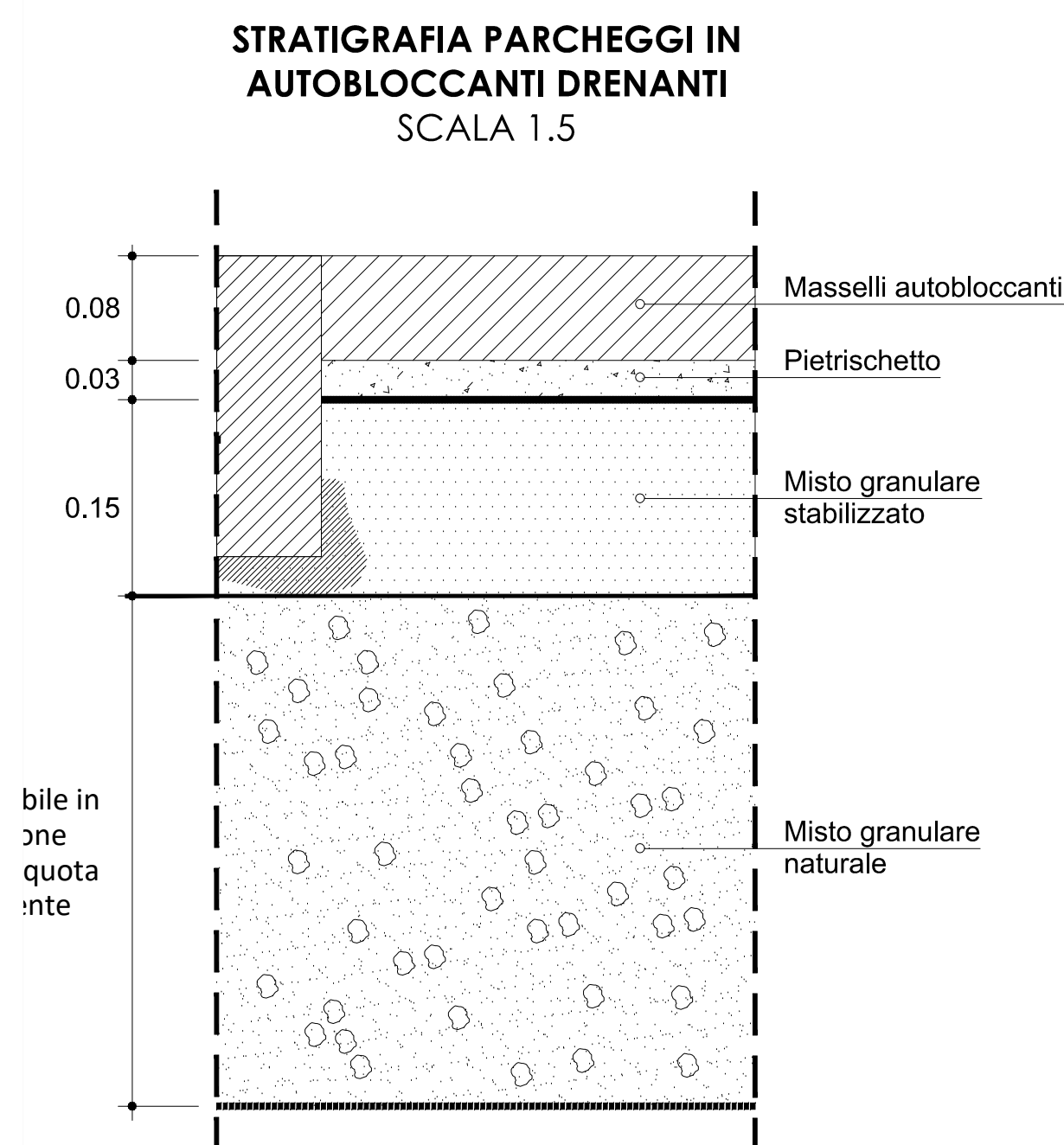
Tavola nr.

Tipo Tavola	ARC
----------------	------------

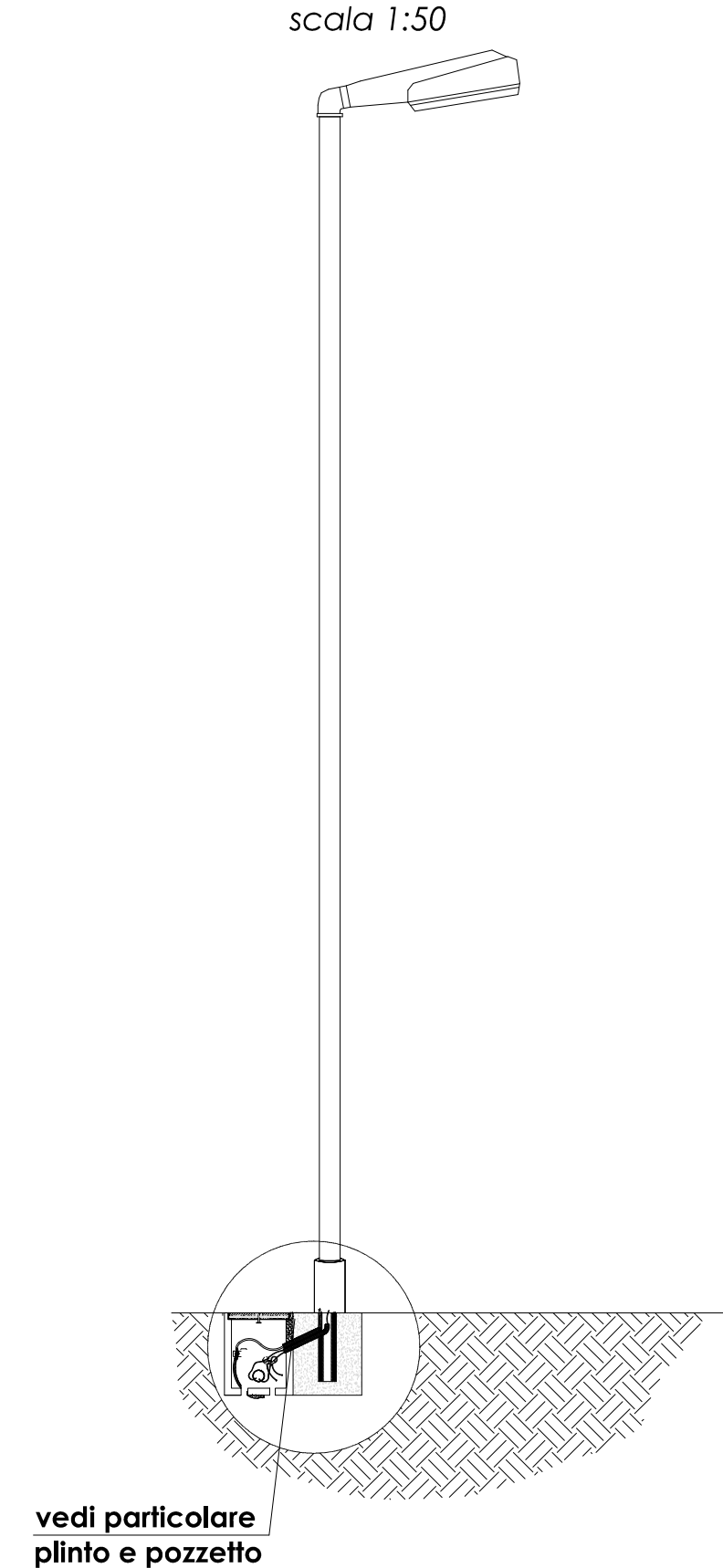
Sigla/ Serie	PA
Numero/	111

Numero/ variante	11.1
Agg	00

Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l.. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.

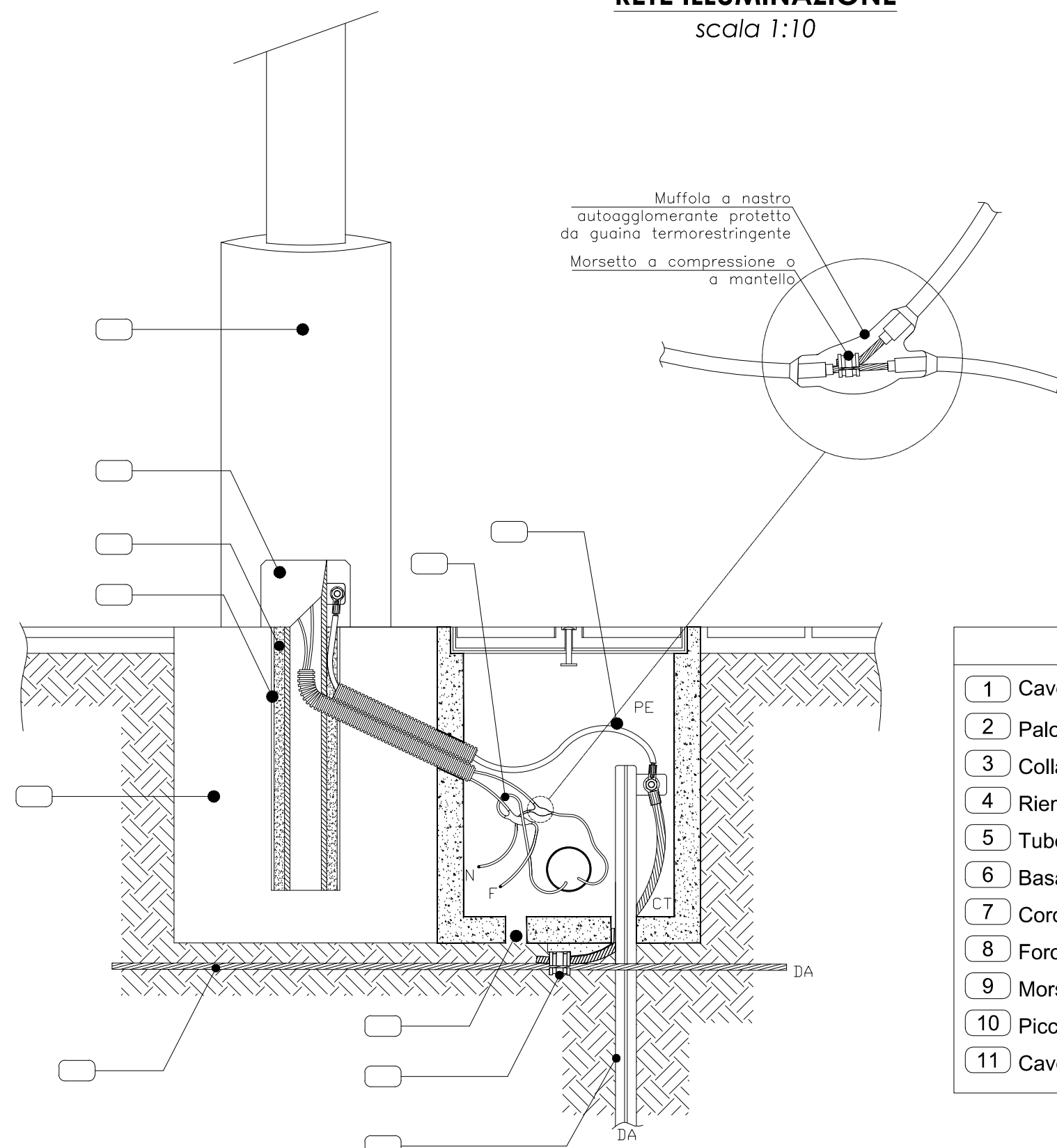


TIPOLOGIA PALI ILLUMINAZIONE NUOVA VIABILITÀ
scala 1:50



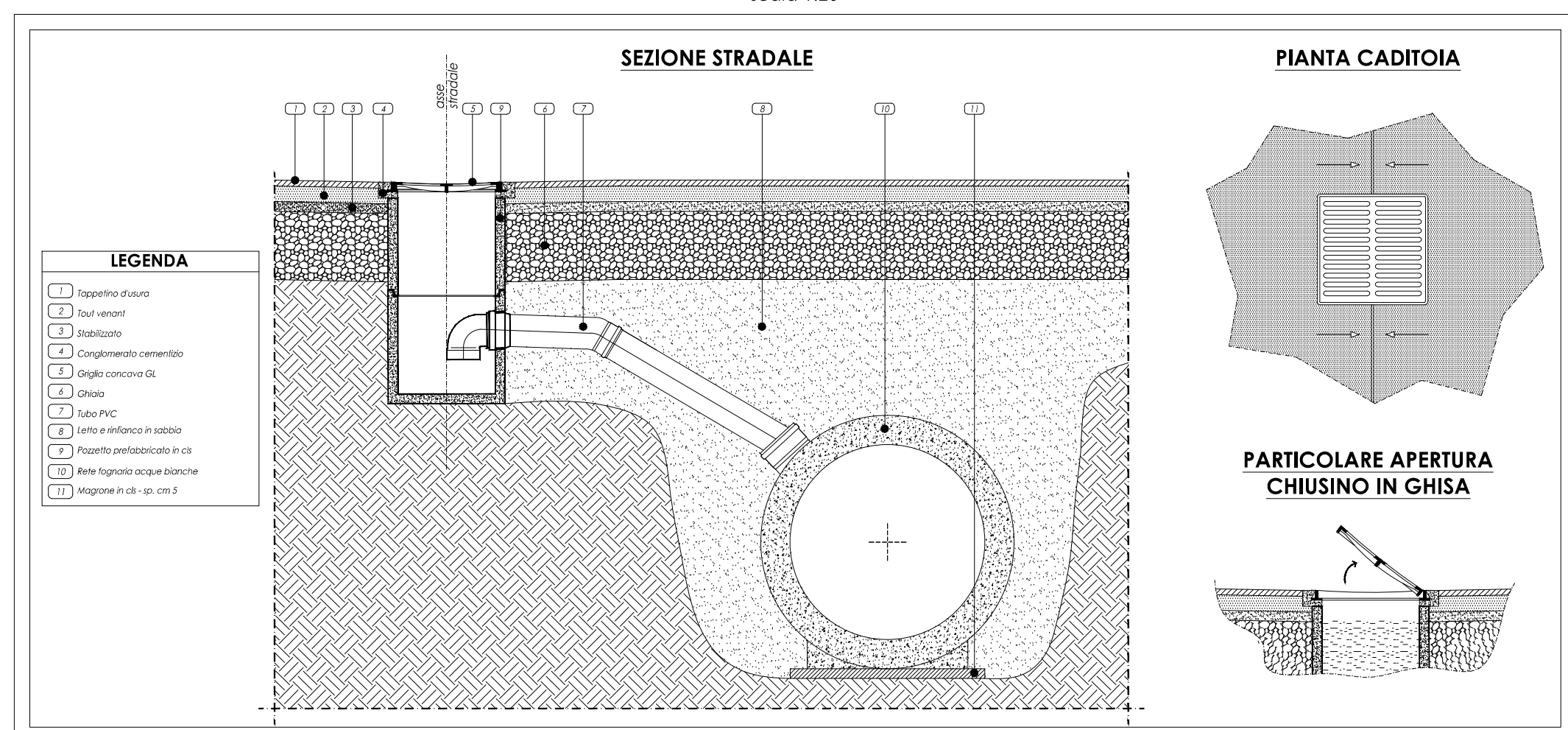
PARTICOLARE PALI ILLUMINAZIONE SEDE STRADALE

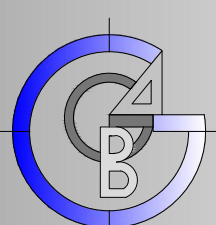

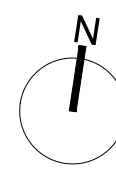
PARTICOLARE PLINTO E POZZETTO RETE ILLUMINAZIONE
scala 1:10



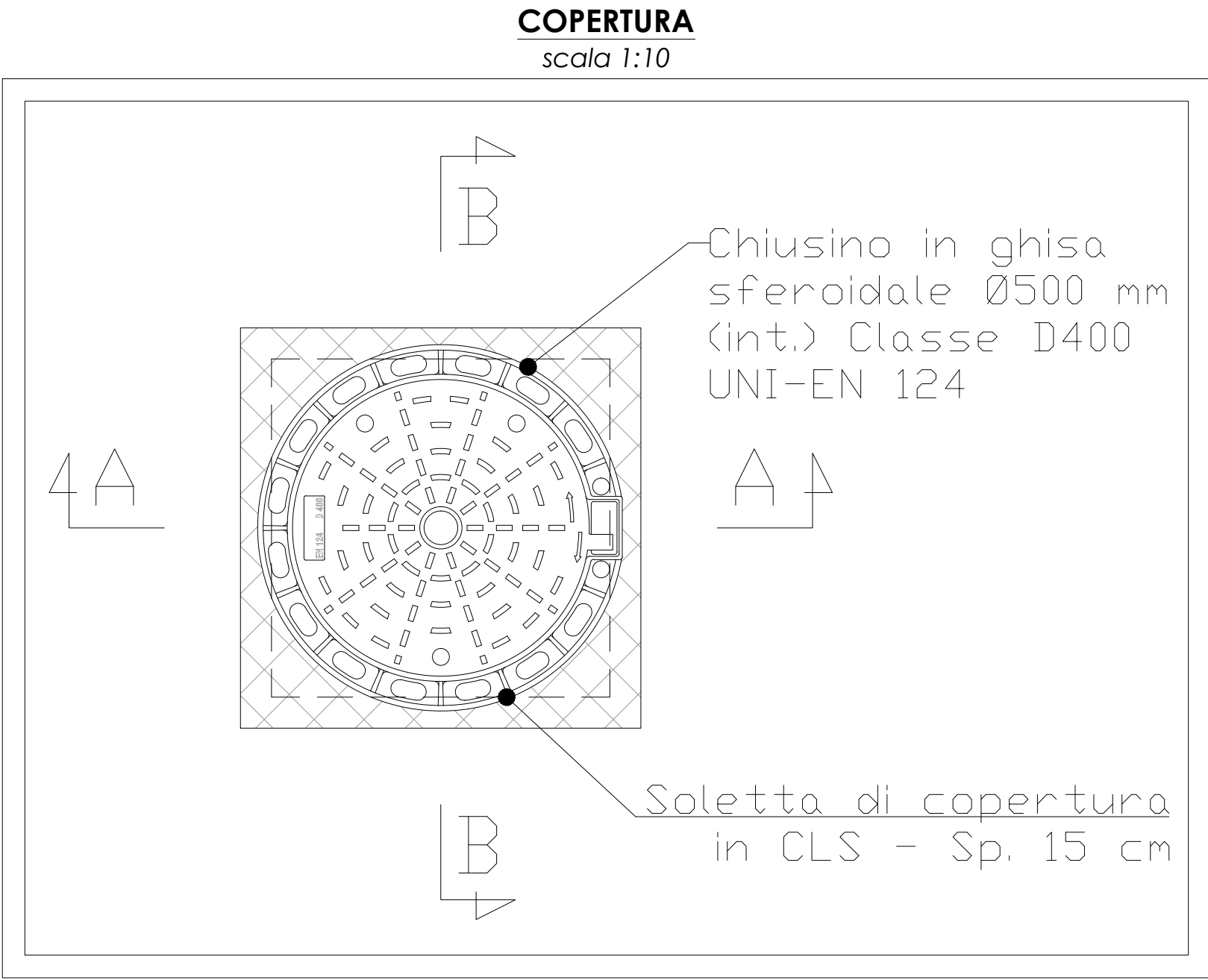
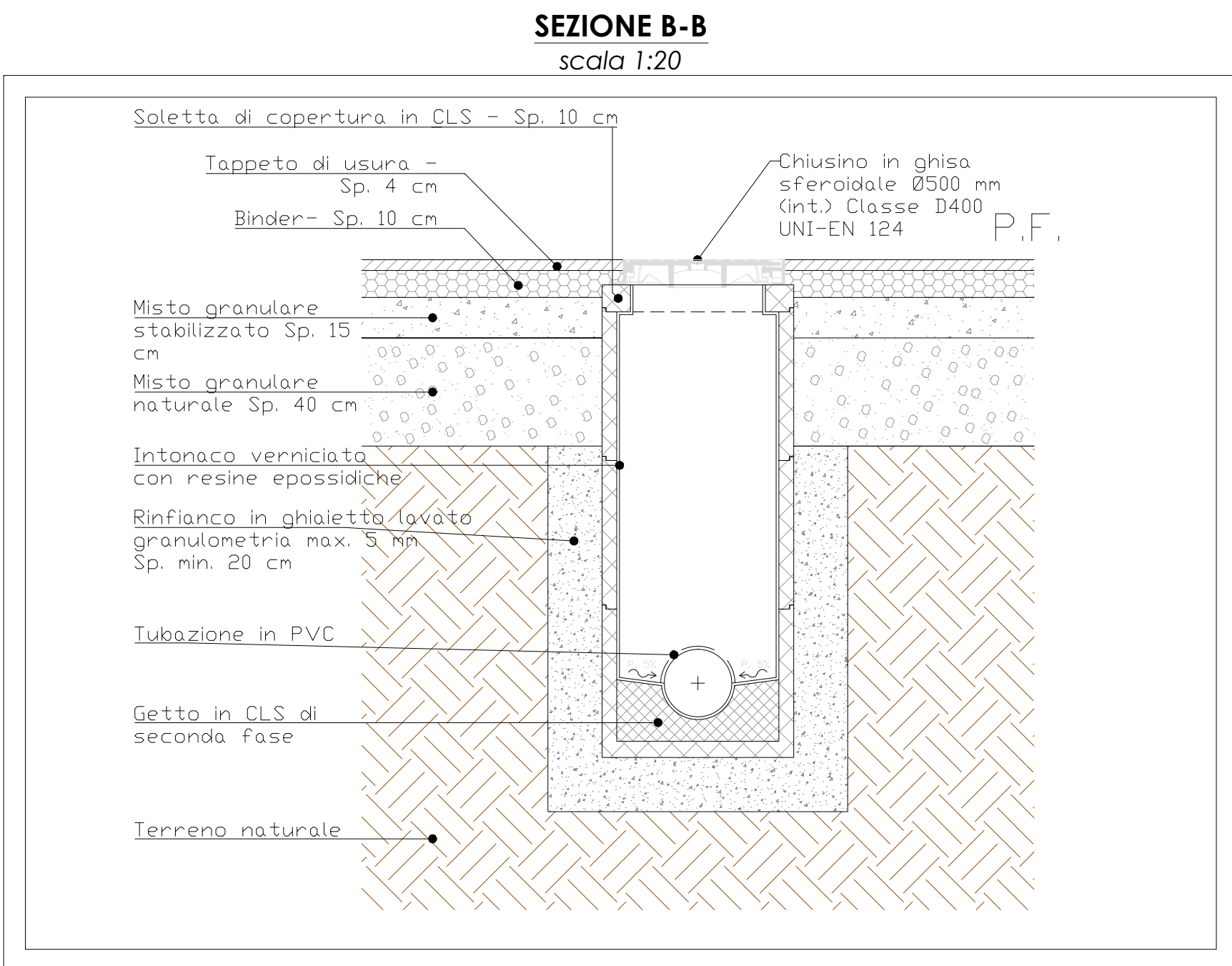
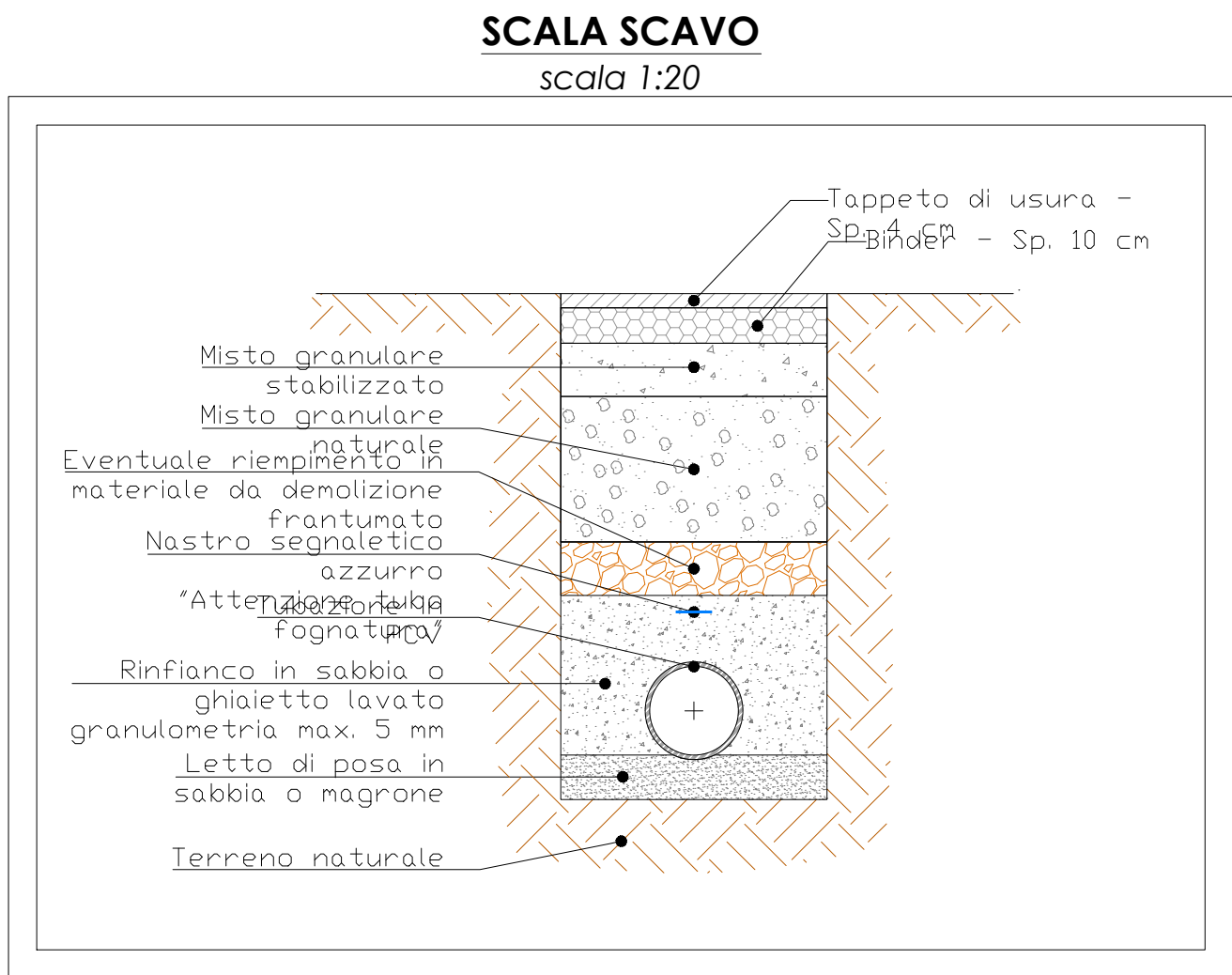
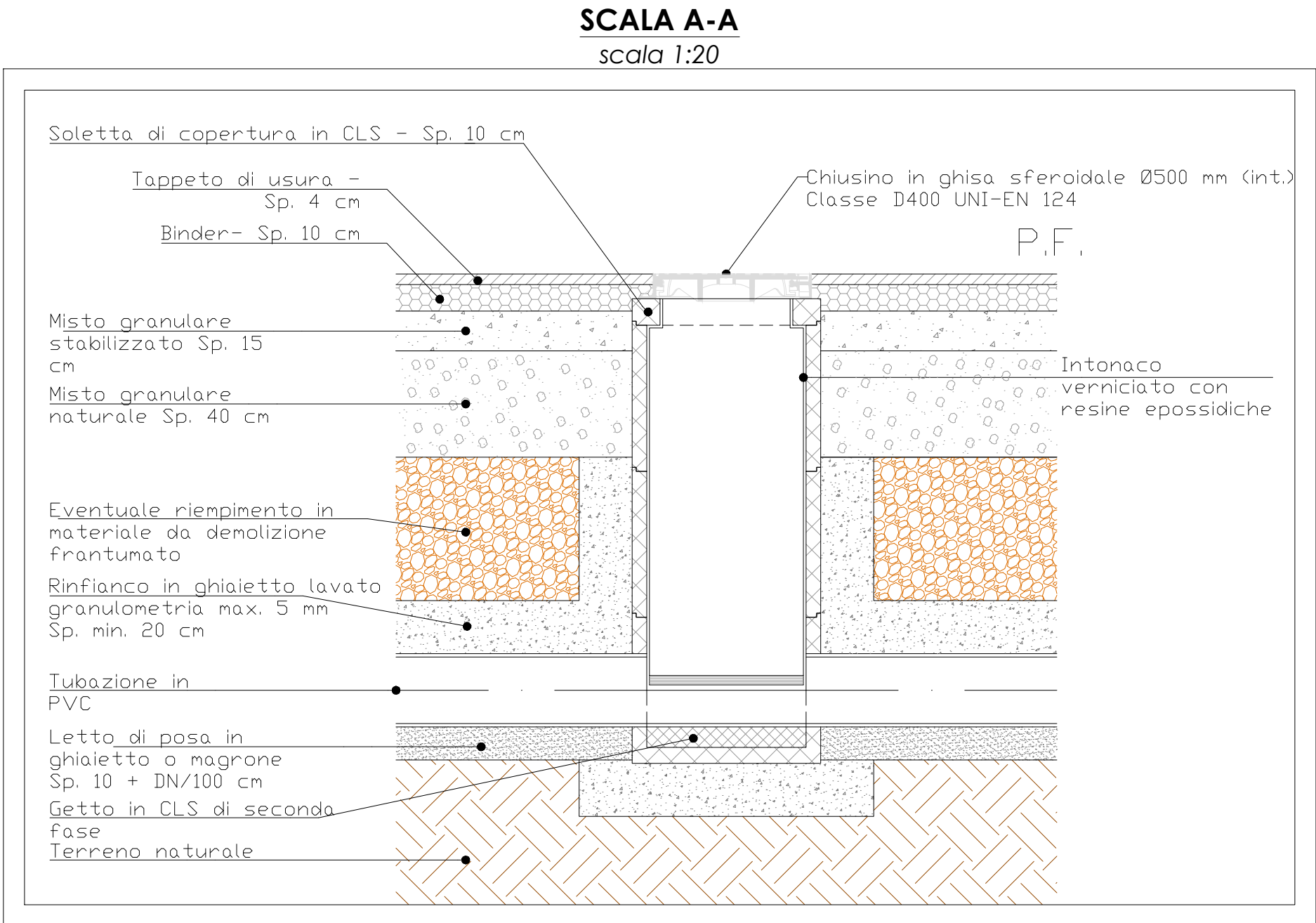
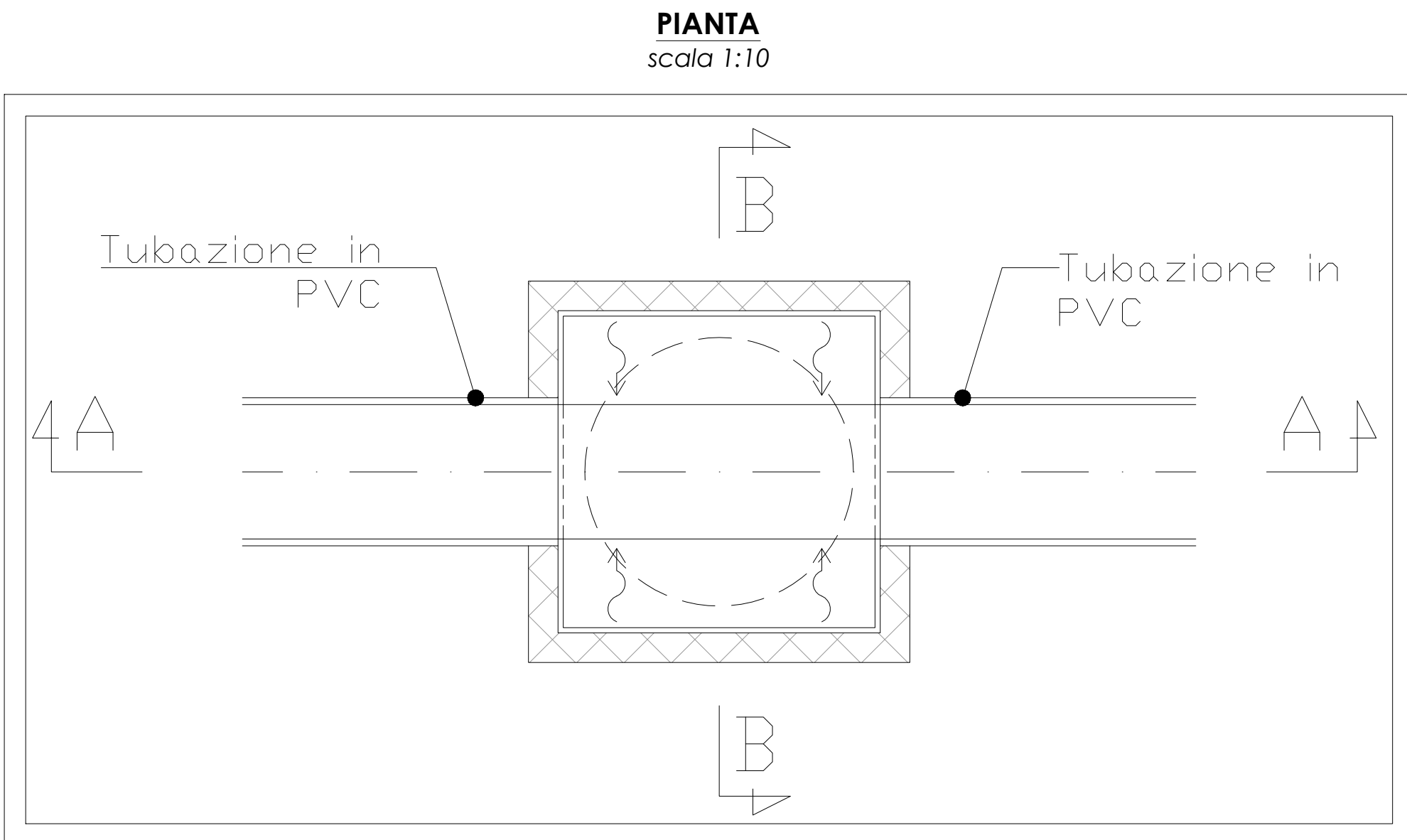
- LEGENDA**
- 1) Cavo unipolare tipo N07V-K
 - 2) Palo metallico con terminale in ghisa
 - 3) Collare in calcestruzzo
 - 4) Riempimento con sabbia costipata
 - 5) Tubo in PVC o in calcestruzzo
 - 6) Basamento di fondazione in calcestruzzo
 - 7) Corda nuda in rame 1G35
 - 8) Foro di drenaggio
 - 9) Morsetto a compressione
 - 10) Picchetto in acciaio zincato
 - 11) Cavo unipolare con guaina tipo FG7R

PARTICOLARE CADITOIA E IMMISSIONE DELLE RELATIVE ACQUE METEORICHE IN COLLETTORE FOGNARIO
SCALA 1:20

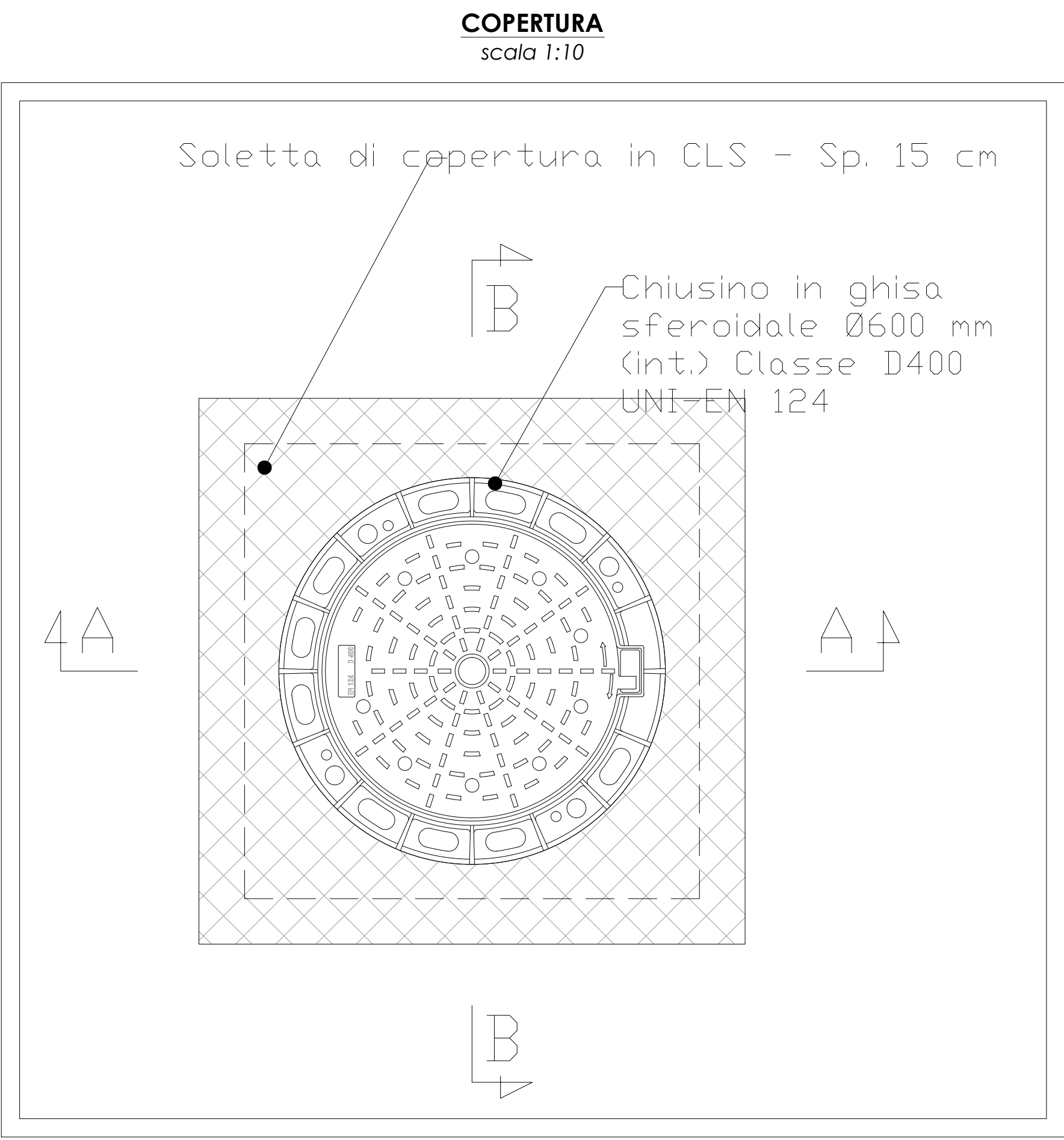
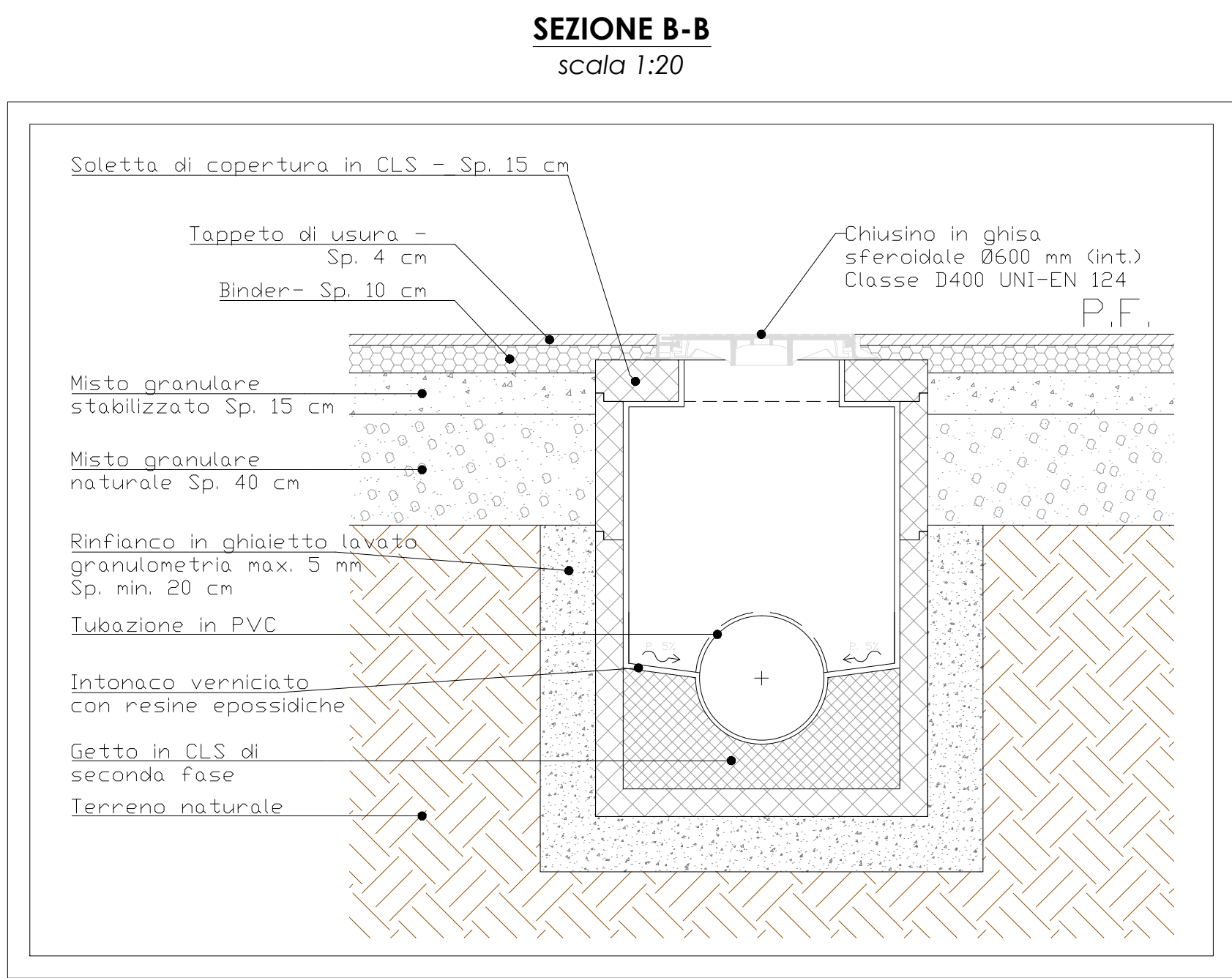
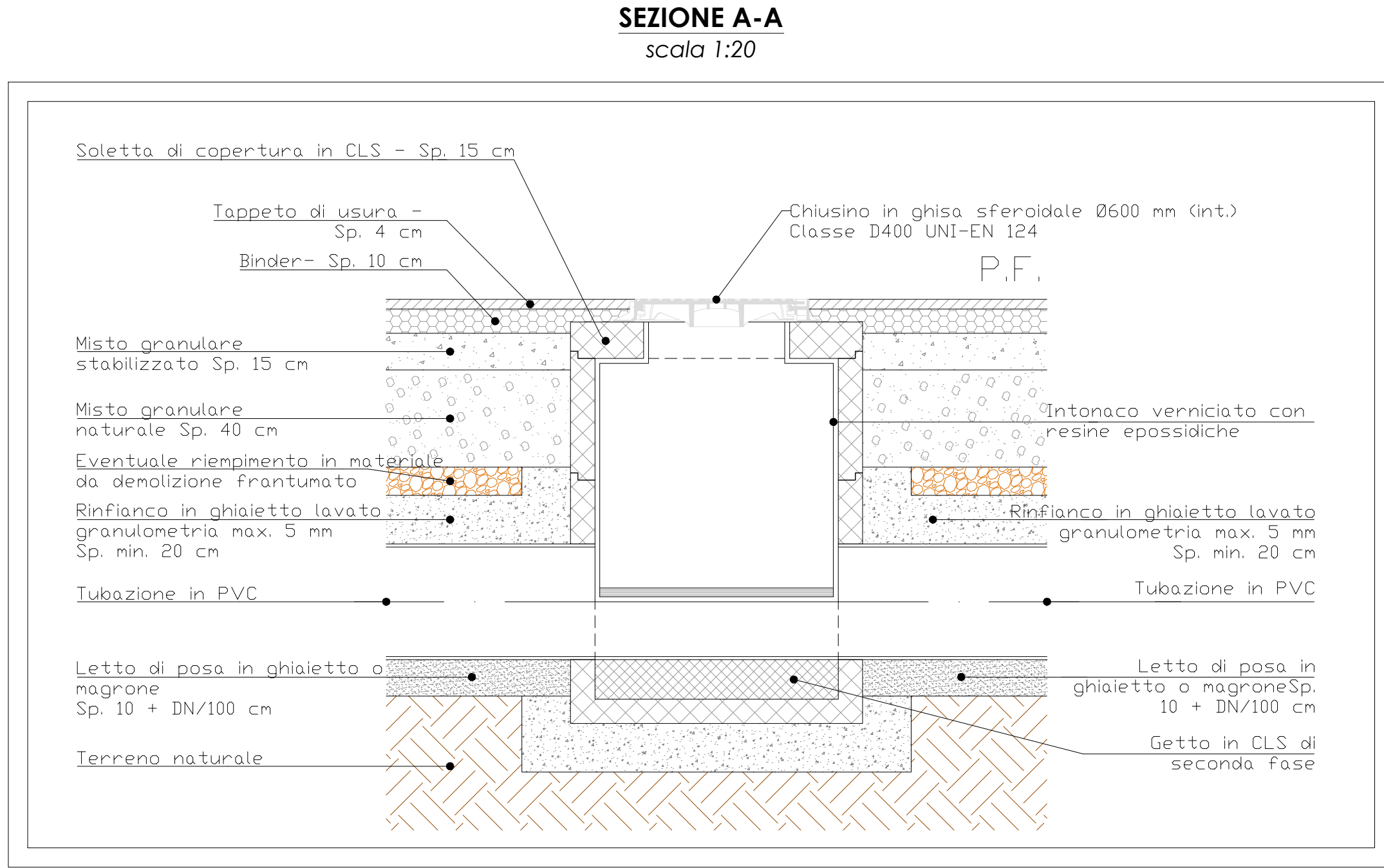
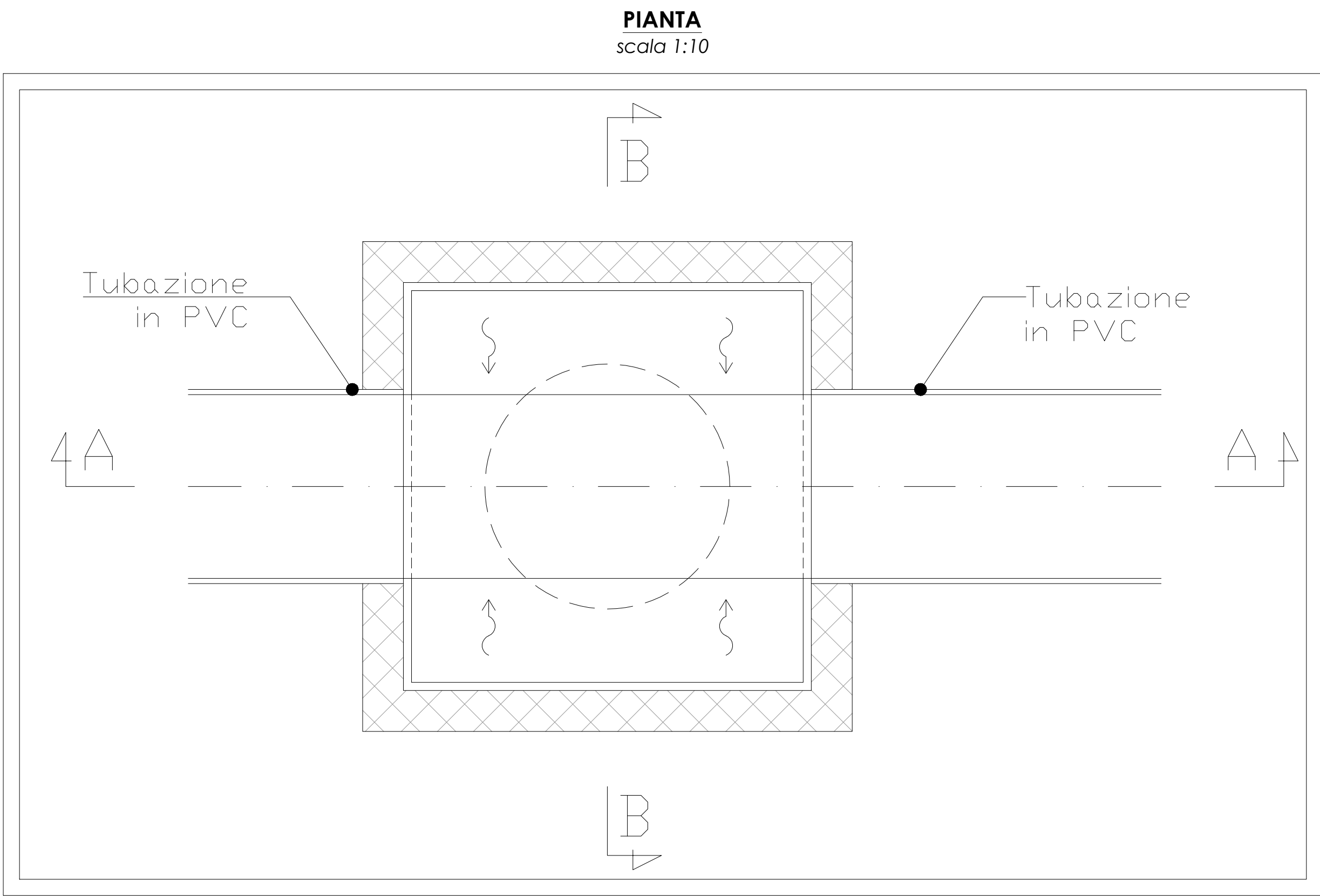


 <p>G.B. & PARTNERS S.r.l. PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI Società Unipersonale via Varese, 35 - 20145 Milano (MI) Tel. 02/76000000 - Fax 02/76000001 E-mail: g.b.partners@libero.it Web: www.gbpartners.it PARTITA IVA: 03964130962 - C.F. 03964130962 - C.C. e 10/0001/01</p>		 <p>J+S ARCHITECTURE & ENGINEERING via Varese, 35 - 20145 Milano (MI) Tel. 02/76000000 - Fax 02/76000001 E-mail: j.s.architect@libero.it Web: www.j.s.architect.it PARTITA IVA: 03964130962 - C.F. 03964130962 - C.C. e 10/0001/01</p>			
N°	DATA	DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO	STUDIO	DIS.	Il Progettista
00	23-05-2020	Prima emissione		NC	Il Direttore Lavori
Progetto					Il Committente
Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan		Committente	Scala		
		Officine Mak S.r.l. Via Camperio n. 14 Milano (MI) 20123	1:500		Orientamento
			Data	26/10/2020	
Tipo tavola		Tavola nr.			
ARCHITETTONICO		Tipo Tavola ARC			
Serie		Segna/ Serie PA			
PIANO ATTUATIVO		Numero/ variante 11.4			
Titolo		Age			
PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PARTICOLARI COSTRUTTIVI		00			
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. E' vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.					

POZZETTO 60X60cm



POZZETTO 60X60cm



G.B. & PARTNERS S.r.l.				Il Progettista	
PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI				NC	
Società a partecipazione paritetica tra G.B. & Partners S.r.l. e J+S Architetture				Il Direttore Lavori	
Sede: Via Camparino n. 14 - Milano (MI) 20123				L'Impresa	
Società a partecipazione paritetica tra G.B. & Partners S.r.l. e J+S Architetture				Il Committente	
Progetto: Aggiornamento del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione delle previsioni contenute nel Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione AT 1 - Ex Medaspan				Orientamento	
Committente: Officine Mok S.r.l. Via Camparino n. 14 Milano (MI) 20123				N	
Scala: 1:500					
Data: 26/10/2020					
Tipo tavola: ARCHITETTONICO					
Serie: PIANO ATTUATIVO					
Titolo: PARCHEGGI AD USO PUBBLICO PARTICOLARI COSTRUTTIVI					
Tavola nr. 11.5					
Asse: 00					
Documento di proprietà della Società G.B. & Partners S.r.l. È vietata la riproduzione. Tutti i diritti sono riservati.					

