

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



COMUNE DI MELZO

Città Metropolitana di Milano



**VARIANTE AL VIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO ("PII"), DA ASSUMERSI
IN VARIANTE *IN PARTE QUA* AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL
VIGENTE PGT COMUNALE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE "EX STABILIMENTO
GALBANI STAZIONE E MOLGORA" DI MELZO**

Ai sensi dell'art. 93, comma 5 e dell'art. 14, LR 12/2005 ed in attuazione delle previsioni contenute nella deliberazione del C.C. n. 22 del 20.7.2020, recante "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005" e della deliberazione C.C. n. 33 del 22.7.2021, avente ad oggetto: "Atto di indirizzo inerente alla riqualificazione delle ex aree Galbani denominate aree ZRU1 Stazione e ZRU Molgora in territorio di Melzo"

RELAZIONE TECNICA

Ai sensi del par. 8) della DGRL n. 44161/1999





Sommario

PREMESSA - OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DI ALL'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA RIGENERAZIONE DELLE AREE "EX GALBANI" – SUB AMBITO ZRU1 STAZIONE E ZRU2 – MOLGORA	6
1. TITOLO PRIMO – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	10
1.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) DELLA REGIONE LOMBARDIA	11
1.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	17
1.3 RETE ECOLOGICA REGIONALE	20
1.4 USO DEI SUOLI DUSAF 2018.....	22
1.5 IL PREVIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) DELLA PROVINCIA DI MILANO	24
1.6 IL NUOVO PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO (PTM)	31
1.7 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).....	43
1.7.1 DOCUMENTO DI PIANO – DESCRIZIONE DEL VIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE "EX STABILIMENTO GALBANI STAZIONE E MOLGORA – SUB AMBITI ZRU1 E ZRU2"	43
1.7.2 PIANO DELLE REGOLE – INQUADRAMENTO E DISCIPLINA DELL'AMBITO AREE EX-GALBANI	50
1.8 LO STUDIO PRELIMINARE PER LA DEFINIZIONE DEI POSSIBILI SCENARI DI TRASFORMAZIONE, PREDISPOSTO DAL CENTRO STUDI PIANO INTERCOMUNALE MILANESE (PIM) – LUGLIO 2019	52
1.9 IL NUOVO PGT <i>IN ITINERE</i> : LE LINEE DI INDIRIZZO APPROVATE CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 111 DEL 3.10.2019	56
1.10 LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 20.7.2020 DI "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LR 12/2005"	57
1.11 LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 22.7.2021 – ATTO DI INDIRIZZO INERENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE EX AREE GALBANI DENOMINATE AREE ZRU1 STAZIONE E ZRU2 MOLGORA IN TERRITORIO DI MELZO	58
2. TITOLO SECONDO – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE	61
2.1 L'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE "EX GALBANI" STAZIONE (ZRU1) E MOLGORA (ZRU2).....	61
2.2 LA PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, DA ASSUMERSI IN VARIANTE IN PARTE QUA AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT COMUNALE – PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA – PARAMETRI EDIFICATORI E FUNZIONALI.....	63
3. OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI – OPERE PREVISTE A TITOLO DI STANDARD EQUIVALENTE – OPERE PREVISTE A TITOLO DI STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI.	76
3.1 SUB-AMBITO ZRU1 – STAZIONE	76
3.2 SUB-AMBITO ZRU2 – MOLGORA (O SUINOPOLI).....	84



3.3 ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIA NON A SCOMPUTO ONERI	89
3.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	98

Indice delle immagini

Figura 1_Stalciro della Tavola A del PPR e relativa legenda – Ambiti geografici e unità tipologiche.	
Figura 2_ PTR – Tav. 04.C1 – Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile - Estratto – Ambiti in evidenza in giallo	
Figura 3_ PTR – Tav. 04.C2 – Caratterizzazione degli Ambiti di trasformazione - Estratto – Ambiti in evidenza in giallo	
Figura 4_ PTPR – Tav. D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale- Estratto– Comune di Melzo evidenziato in rosa	
Figura 5_ PTPR – Tav. E - Viabilità di rilevanza paesaggistica - Estratto– Comune di Melzo evidenziato in rosa	
Figura 6_ Rete Ecologica Regionale (RER)	
Figura 7_ Uso dei Suoli Dusaf 2018	
Figura 8_ PTCP - TAV0 - Strategie piano VAR1- Estratto	
Figura 9_ PTCP - TAV1 sez1 – Sistema Infrastrutturale- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 10_ PTCP - TAV2 sez1 - Ambiti, Sistemi ed Elementi di Rilevanza Paesaggistica- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 11_ PTCP - TAV 3- Ambiti, Sistemi ed Elementi di Degrado o Compromissione Paesaggistica- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 12_ PTCP - TAV 4- Rete Ecologica- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 13_ PTCP - TAV 7- Difesa del Suolo- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 14_ PTCP - TAV 8- Mobilita ciclabile_ VAR1- Estratto- Aree evidenziate in rosso	
Figura 15_ PTM- Tav. 1- Sistema infrastrutturale - Estratto	
Figura 16_ PTM - Tav. 2- Servizi urbani e linee di forza per la mobilità- Estratto	
Figura 17_ PTM – Tav. 3b- Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica- Estratto	
Figura 18_ PTM -Tav. 4 - Rete Ecologica Metropolitana- Estratto	
Figura 19_ PTM -Tav. 6 di PTM - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	
Figura 20_ PTM – Tav. 7 - Ricognizione dei contenuti della Direttiva alluvioni 2007/60/CE Revisione 2020	
Figura 21_ PTM- Tav 9- Rete ciclabile metropolitana- Estratto	
Figura 22_ Planivolumetrico ZRU1 PII Vigente	
Figura 23_ Planivolumetrico ZRU2 PII Vigente	
Figura 24_ PGT – Tav. 7 - Tavola delle Regole - Estratto ZRU1	
Figura 25_ PGT - Tav 7 - Tavola delle Regole - Estratto ZRU2	
Figura 26_ PIM- Esempio di schema concettuale per lo studio di scenario	
Figura 27_ PIM- Esempio di scenario	
Figura 28_ Proposta di Variante al PII - Scenario per il sub ambito Stazione - ZRU1	
Figura 29_ Proposta di variante al PII - Scenario per il sub ambito Molgora - ZRU2	
Figura 30_ Proposta di variante al PII – Planivolumetrico sub ambito ZRU1 - Stazione	
Figura 31_ Proposta di variante al PII – Planivolumetrico sub ambito ZRU2 Molgora (o Suinopoli)	
Figura 32_ Proposta di variante al PII - Estratto planimetria individuazione OOUU – Sub ambito ZRU1	
Figura 33_ PGTU- Estratto sub-ambito ZRU1	
Figura 34_ Proposta di Variante- Estratto planimetria individuazione OOUU ZRU2	
Figura 35_ PGTU- Estratto sub-ambito ZRU2 – Molgora o Suinopoli	



Figura 36_Estratto Elaborato Tav_1.16 per il progetto di invarianza idraulica per l'area Stazione

Figura 37_Estratto Elaborato Tav_2.16 per il progetto di invarianza idraulica per il sub ambito ZRU2 Molgora



PREMESSA - OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE DI ALL'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER LA RIGENERAZIONE DELLE AREE "EX GALBANI" – SUB AMBITO ZRU1 STAZIONE E ZRU2 – MOLGORA

Il presente elaborato è posto a corredo della proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento (definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 12.12.2007) finalizzato alla riqualificazione ed alla rigenerazione delle ex "Aree Galbani", articolato, al proprio interno, nei sub ambiti ZRU1 - Stazione e ZRU2 - Molgora.

Come si avrà modo di illustrare ai seguenti paragrafi della presente Relazione, l'odierna proposta di variante al PII, da assumersi in variante *in parte qua* al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente PGT comunale, persegue - in applicazione delle previsioni contenute negli strumenti di programmazione e di pianificazione urbanistica di rango territoriale e comunale e degli indirizzi declinati negli atti deliberativi assunti dal Consiglio Comunale di Melzo che, complessivamente, ne costituiscono il quadro di riferimento programmatico - preminenti obiettivi di rigenerazione urbana, territoriale, ambientale e sociale, dando dunque attuazione ai principi contenuti nella LR 18/2019, essendo l'odierna variante al PII sottesa, per l'appunto, al recupero ed alla valorizzazione di un'area industriale dismessa, che - visto il relativo stato di obsolescenza funzionale - costituisce un *vulnus* per l'intero territorio cittadino; in via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che la variante al PII non genera alcun consumo di suolo libero, assicurando, in tal modo, un bilancio ecologico di suolo pari a zero, in diretta applicazione dei principi di cui alla LR 31/2014 (*cf.* art. 2, comma 1, lett. d).

La variante all'originario PII persegue, altresì, l'obiettivo di potenziare il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale a disposizione della cittadinanza, operando la complessiva valorizzazione dei due sub ambiti in cui si articola lo strumento di programmazione negoziata; nelle successive parti della presente Relazione verrà illustrato nel dettaglio l'assetto funzionale e distributivo contemplato della proposta di intervento contemplata nella variante al PII, segnalandosi sin d'ora i seguenti elementi qualificanti:

- (i) quanto al sub ambito ZRU1: la variante al PII prevede una serie coordinata e articolata di interventi nel loro complesso finalizzati alla riqualificazione delle aree e delle infrastrutture presenti al contorno della stazione, ponendosi, con ciò, in sintonia anche con le previsioni del nuovo PTM in tema di Luoghi Urbani per la Mobilità – LUM,
- (ii) Quanto al sub ambito ZRU2: la variante al PII prevede, oltre alle finalità di cui sopra, altresì l'implementazione del complessivo livello di competitività socio – economica ed occupazionale del territorio, grazie anche alla previsione di allocazione in sito di una nuova Media Struttura di Vendita alimentare che, oltre a colmare un *deficit* nel complessivo livello di offerta, andrà anche a generare positive ricadute occupazionali.



Come sopra anticipato, la variante al PII deduce, al proprio interno, alcuni profili di variante urbanistica al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del vigente PGT comunale.

Ciò nei termini qui di seguito sintetizzati.

a) Quanto al Piano delle Regole ("PdR"):

(i) esclusione dal perimetro del Programma Integrato di Intervento:

a) degli immobili e delle aree oggetto di intervenuta edificazione, di estensione fondiaria pari a mq. 2.674,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali nn., 190, 191, 192, 568, 569, 570);

b) delle aree insistenti sopra al cavalcavia di via Villafranca del Penedès, in estensione pari a mq. 1.554,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali nn. 459, 532, 533);

(ii) riduzione della capacità edificatoria massima di PII a mc. 119.840,00 (a fronte di una volumetria originariamente assentita pari a mc. 160.000,00);

(iii) incremento, relativamente al sub ambito ZRU1 – Stazione, della volumetria a destinazione commerciale (per esercizi di vicinato) e per funzioni complementari e compatibili (quali attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, paracommerciali e di artigianato di servizio) da mc. 1.500,00 a mc. 4.500,00, con correlata riduzione, in termini equivalenti, della volumetria a destinazione terziario / direzionale, al fine di consentire la possibilità di allocare - al piano terra degli edifici in affaccio i alla *Promenade* e dell'edificio ex sede degli uffici Galbani – le funzioni di cui sopra, funzionali ad assicurare il necessario presidio di attività di prossimità e di servizio all'utenza;

(iv) modifica delle NTA di PII, relativamente ai parametri indicati nelle medesime NTA in correlazione alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui al Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGRL n. XI/695 del 28.10.2018;

b) Quanto al Piano dei Servizi ("PdS")

(v) modifica dell'elaborato S2 - "*Schedatura dei servizi derivanti dalle trasformazioni in atto previste dal PGT*" - relativamente ai servizi individuati nella Scheda n. 2 - "*Centro Direzionale*" - dei Servizi di carattere generale, e nella Scheda n. 1 - "*Scuola Materna*" - dei Servizi per l'Istruzione; correlata modifica delle corrispondenti Tavole del Piano dei Servizi ed inserimento, nel contesto del suddetto elaborato S2 di nuova Scheda dei servizi pubblici connessi all'attuazione della variante al PII "*Ex Aree Galbani*" (i.e. "*Servizi di carattere generale di riqualificazione del centro storico - Arredo urbano, Parchi pubblici, Piazze e Percorsi, Ciclo-mobilità, Spazi di fruizione, Studi Medici*");



ecc."), da individuarsi, nel dettaglio dei singoli progetti, con successivo atto deliberativo, da assumersi da parte della Giunta Comunale.

Si dà atto che, trattandosi di variante al PII in variante *in parte qua* al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, la medesima è corredata da Rapporto Preliminare per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità con i disposti di cui all'art. 4, comma 2-*bis* della LR 12/2005.

Ciò precisato, si dà atto che, complessivamente, l'odierna proposta di variante al PII (da assumersi in variante *in parte qua* al PdR e al PdS) si pone, dunque, l'obiettivo di risolvere pregresse criticità non solo urbanistiche, edilizie ed architettoniche, ma anche di carattere ambientale, economico e sociale, attraverso previsioni - attuative di quanto disposto dall'Amministrazione comunale nei propri atti e provvedimenti di indirizzo illustrati al successivo Titolo I della presente Relazione - caratterizzate da un corretto rapporto relazionale con il contesto territoriale di riferimento.

Si precisa – anche se il tema verrà trattato meglio nelle successive parti della presente Relazione – che l'odierna proposta di variante all'originario PII prevede la realizzazione di una capacità edificatoria in dimensionamento complessivo (articolato nei due sub ambiti ZRU1 e ZRU2) pari a mc. 119.840,00, inferiore, dunque, alla volumetria contemplata nell'originario PII, pari a mc. 160.000,00, con sostanziale riduzione, dunque, del complessivo carico urbanistico indotto dall'intervento di rigenerazione urbana.

Nonostante la riduzione delle capacità edificatorie in previsione, la variante al PII assicura comunque il reperimento di dotazioni di standard in dimensionamento del tutto analogo a quello previsto dall'originario strumento di programmazione negoziata (per l'appunto parametrato ad una capacità edificatoria / volumetria decisamente maggiore a quella odierna).

In tal senso, infatti, la variante di PII conferma e raggiuglia la dotazione di standard prevista dal PII originario (pari a mq. 48.650,42) nei termini che seguono:

- dotazione di standard reperita mediante cessione e/o asservimento di aree / superfici = mq. 39.771,60 (di cui: mq. 12.288,00 di previsto reperimento a valere sul sub ambito ZRU1, e mq. 27.483,60 di previsto reperimento a valere sul sub ambito ZRU2);
- ulteriore dotazione di standard assoluta mediante standard equivalente = mq. 8.879,32,

per una dotazione complessiva pari a mq. 48.650,42, per l'appunto corrispondente alla dotazione di standard assicurata dal PII originario (quest'ultimo però dotato di una capacità edificatoria nettamente e sensibilmente superiore rispetto a quella prevista dall'odierna variante di Pii).



In generale, e come verrà di seguito meglio rappresentato, l'odierna proposta di variante al PII conferma, per il sub ambito ZRU1 - Stazione, il mix funzionale già previsto dall'originario strumento di programmazione negoziata, che si riflette su analogo assetto planivolumetrico attraverso un sistema integrato e coordinato di spazi pubblici, piazze, Promenade, aree a verde che costituiranno una vera e propria "cerniera" con il centro storico; al fine, peraltro, di assicurare la massima vivibilità al suddetto sub ambito, e la previsione di idonei servizi commerciali di prossimità (*i.e.* esercizi di vicinato, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e attività complementari, compatibili e accessorie), viene incrementata a mc. 4.500,00 (+ mc. 3.000,00) la volumetria da destinare a tali funzioni, da allocarsi al piano terra degli edifici prospicienti la *Promenade*. Correlativamente, la variante al PII prevede la riduzione in termini corrispondenti (- mc. 3.000,00) di capacità edificatoria a destinazione terziario / direzionale.

La variante al PII riconferma, altresì, il mix funzionale anche per il sub ambito ZRU2 - Molgora, caratterizzato dalla previsione di interventi a destinazione residenziale in dimensionamento più contenuto rispetto al PII originario e l'allocazione di un esercizio commerciale di media struttura di vendita alimentare, con Superficie di Vendita (SV) contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00.

Premesso quanto sopra, la presente Relazione esaminerà al Titolo I il Quadro di Riferimento Programmatico, per procedere poi ad esaminare il Quadro di Riferimento progettuale dedotto nella proposta di variante al PII per la rigenerazione delle aree "Ex Galbani".

1. TITOLO PRIMO – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Nel presente Titolo I si riportano gli elementi conoscitivi in merito alle relazioni tra l'intervento in progetto (*i.e.* variante all'originario PII relativo all'ambito territoriale "Ex Galbani Stazione e Molgora – ZRU1 e ZRU2") e gli atti di pianificazione e programmazione di rilievo urbanistico – territoriale di scala regionale, metropolitana provinciale e comunale, evidenziandone gli elementi di coerenza, di conformità e compatibilità. Al riguardo, sono stati analizzati gli strumenti di *governance* territoriale:

- il Piano Territoriale Regionale (**PTR**) (approvato con DCRL n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, pubblicato sul BURL n. 6, III Supplemento Straordinario dell'11.2.2010), segnalando che l'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con DCRL n. 1443 del 24.11.2020 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 7.12.2020), posta in allegato al Documento di Economia e Finanza regionale 2020¹. Si precisa, per completezza che, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 2137 del 2.12.2021, è stata adottata la revisione generale del Piano Territoriale Regionale, comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio, che risulta allo stato *in itinere*;
- il Piano Paesaggistico Regionale (**PPR**), costituente parte integrante e sezione specifica del Piano Territoriale Regionale (PTR);
- il previgente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**PTCP**) della Provincia di Milano, approvato con Delibera di Consiglio n. 93 del 17.12.2013 ed efficace dal 19.03.2014, con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL n. 12². Ancorché detto strumento di programmazione territoriale di rilievo provinciale sia venuto meno per l'effetto dell'approvazione e dell'acquisizione di efficacia del nuovo PTM, si è comunque ritenuto opportuno valutare anche le previsioni contenute nel previgente PTCP, onde valutarne le interrelazioni con il suddetto strumento;
- il Piano territoriale Metropolitano (**PTM**), definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 16/2021 dell'11.5.2021, efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 40 del 6.10.2021;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (**PGT**), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 22.4.2009 (efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 30 del 29.07.2009). Il suddetto PGT ha formato oggetto con diverse varianti puntuali, di cui l'ultima – recante anche ricognizione di quelle precedentemente assunte - risulta essere stata approvata con deliberazione del C.C. n. 7 dell'11.3.2013 (pubblicata sul BURL in data 10/04/2013)³;

¹ fonte: <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/enti-e-operatori/territorio/pianificazione-regionale/piano-territoriale-regionale-ptr>

² fonte: https://www.cittametropolitana.mi.it/pianificazione_territoriale/PTCP/PTCP_vigente/

³ fonte: <https://www.comune.melzo.mi.it/it/page/piano-governo-territorio-pgt>



- lo “Studio preliminare per la definizione dei possibili scenari di trasformazione delle aree ex Galbani”, predisposto dal **PIM** (Centro Studi per la Programmazione Intercomunale dell’area Metropolitana, già Centro Studi Piano Intercomunale Milanese), effettuato nel 2019;
- la deliberazione della Giunta Comunale di Melzo n. 22 del 20.7.2020, avente ad oggetto: “Approvazione del documento denominato nuove linee guida di indirizzo per l’elaborazione delle varianti al Piano di Governo del Territorio (PGT)”,
- la deliberazione del Consiglio Comunale di Melzo n. 22 del 20.7.2020, recante “Individuazione ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell’art. 8-bis della LR 12/2005”.

Concorre, infine, a costituire il quadro di riferimento programmatico della variante al PII, cui la presente Relazione accede, la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 22.7.2021, recante “Atto di indirizzo inerente alla riqualificazione delle ‘Ex Aree Galbani’ denominate aree ZRU1 Stazione e ZRU2 Molgora in Comune di Melzo”.

1.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) DELLA REGIONE LOMBARDIA

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di pianificazione di livello regionale (cfr. art. 19, LR 12/2005), che costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione regionale di settore, nonché documento di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Il PTR, in applicazione dei disposti di cui all’art. 19 della LR 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i.). In esso, infatti, è ricompreso il Piano Territoriale Paesistico Regionale (ora Piano Paesaggistico Regionale) che costituisce, a tutti gli effetti, lo strumento di riferimento della disciplina di governo del territorio della Regione Lombardia, in quanto è l’unico atto del PTR che comprende normativa cogente.

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha adottato il PTR con deliberazione n. 874 del 30.7.2009, procedendo - giusta DCRL n. VIII/951 del 19.1.2010 - ad approvare le controdeduzioni alle osservazioni, contestualmente integrando e modificando la versione adottata. Gli elaborati aggiornati sono stati pubblicati sul BURL n. 13 del 30 marzo 2010, 1° S.S.

Premesso quanto sopra con riferimento al percorso procedurale che ha portato all'approvazione del PTR nella versione originaria, si segnala che il relativo iter, nonché quello di VAS, hanno previsto il confronto allargato e la partecipazione di tutti i Soggetti ed Enti interessati, in particolare con la costituzione di un Forum per il PTR, con ciò perseguendo l'obiettivo della massima condivisione dei relativi contenuti.



Successivamente, il Consiglio Regionale della Lombardia, con DCR n. 56 del 28.9.2010, ha approvato alcune modifiche e integrazioni al suddetto Piano.

In seguito, il Consiglio Regionale ha, altresì, approvato - con DCR n. 276 in data 8.11.2011 - la risoluzione che accompagna il Documento Strategico Annuale (DSA), di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale. L'aggiornamento 2011 al PTR - frutto di un intenso lavoro di confronto tra tutte le Direzioni regionali coinvolte - ha acquistato efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 in data 1.12.2011.

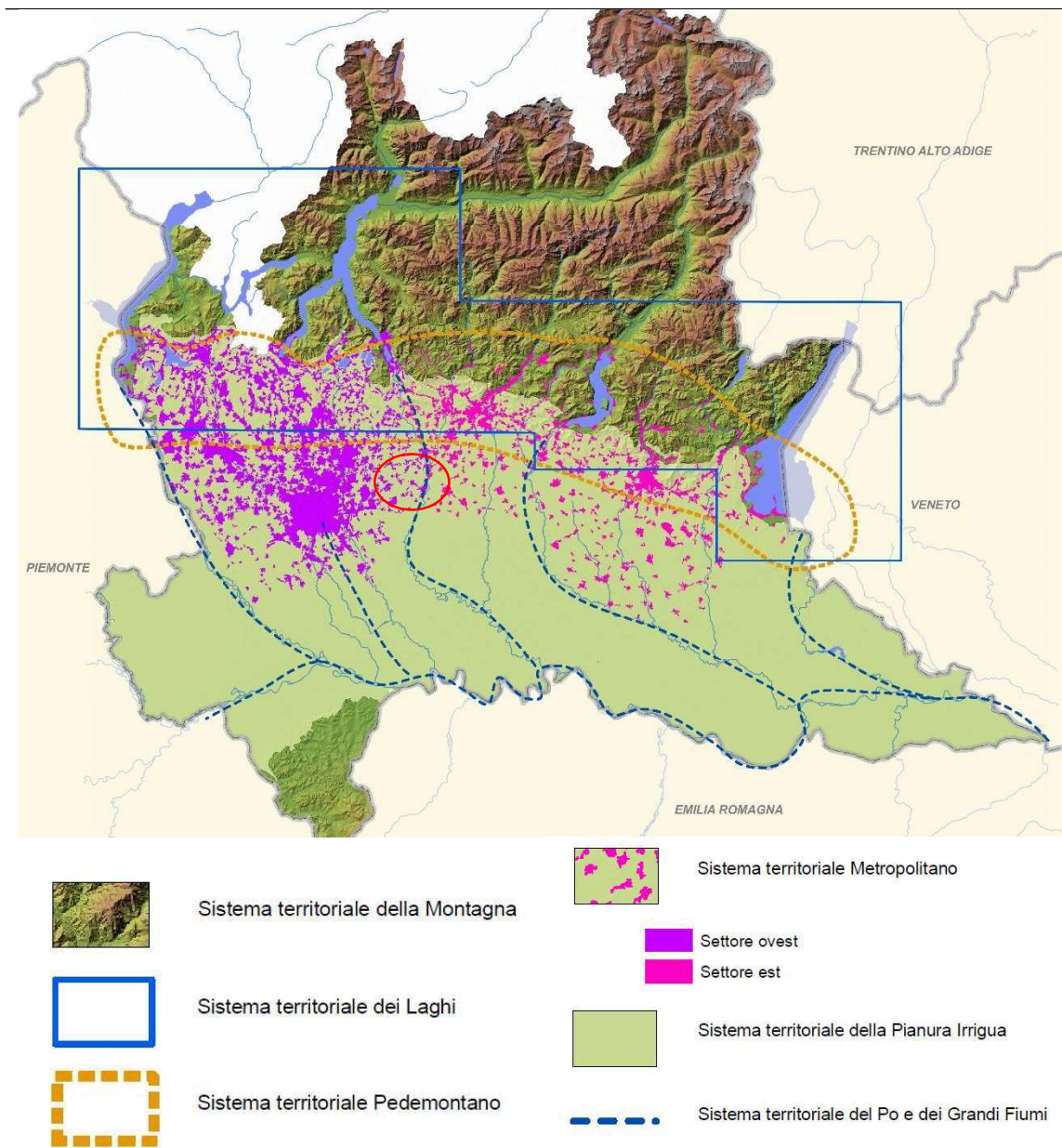
Similmente, il PTR ha formato oggetto di successivi aggiornamenti annuali, in coincidenza con il DSA: l'ultimo aggiornamento, allo stato, è quello del 2020 (DCR n. 1443 del 2020, BURL S.O. n. 50 del 07.12.2020).

Ciò posto, si segnala che il PTR indica sei sistemi territoriali di riferimento non perimetrali, ai fini dell'individuazione di ambiti territoriali specifici, ma considerati come elementi tra loro interrelati, caratterizzati da omogenei punti di forza, di debolezza, da minacce e da opportunità. Tali sistemi sono:

- il sistema metropolitano;
- la montagna;
- il sistema pedemontano;
- i laghi;
- la pianura irrigua;
- il Po e i grandi fiumi.

L'area di studio, coincidente con l'ambito incluso nel perimetro della variante all'originario PII "Ex Galbani", è ubicata nel territorio del **Comune di Melzo**, e ricade all'interno del "Sistema territoriale metropolitano", all'incrocio con altri sistemi territoriali pedemontano e dei laghi. Per la presente disamina ci si focalizza sul sistema territoriale metropolitano, che risulta essere quello maggiormente attinente per quel che concerne i caratteri territoriali e ambientali del contesto in esame.

Figura 1_Stralcio della Tavola A del PPR e relativa legenda – Ambiti geografici e unità tipologiche.



La scarsa qualità ambientale che si riscontra diffusamente all'interno delle aree del "Sistema Metropolitan milanese" comporta rischi per lo sviluppo futuro, poiché determina una perdita di competitività nei confronti dei sistemi metropolitani europei concorrenti. Infatti, la qualità della vita, di cui la qualità ambientale è elemento fondamentale, è una caratteristica essenziale dell'attrattività di un luogo e diventa determinante nella localizzazione non solo delle famiglie ma anche di alcune tipologie di imprese, soprattutto di quelle avanzate.

Dal punto di vista del paesaggio, l'area metropolitana soffre di tutte le contraddizioni tipiche di zone ad alta densità edilizia e in continua rapida trasformazione e crescita. Il contenimento della diffusività dello sviluppo urbano costituisce una delle grandi priorità anche dal punto di vista paesaggistico e ambientale, onde garantire



un corretto rapporto tra zone costruite ed aree non edificate, anche al fine di restituire spazio agli elementi strutturanti la morfologia del territorio, in primis all'idrografia superficiale, restituire qualità alle frange urbane ed evitare la perdita delle centralità urbane e delle permanenze storiche in un indifferenziato continuum edificato.

Sempre in base al PTR, è necessario - alle finalità di cui sopra - superare in generale quella scarsa attenzione alla tutela del paesaggio che porta a valorizzare il singolo bene senza considerare il contesto, oppure a realizzare opere infrastrutturali ed edilizie, anche minori, di scarsa qualità architettonica e senza attenzione per la coerenza paesaggistica, contribuendo in questo modo spesso al loro rifiuto da parte delle comunità interessate.

Gli obiettivi individuati dal PTR per il Sistema Metropolitano sono i seguenti:

ST1.1 - Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;

ST1.2 - Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;

ST1.3 - Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;

ST1.4- Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;

ST1.5 - Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali Europee;

ST1.6 - Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;

ST1.7 - Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;

ST1.8 - Riorganizzare il sistema del trasporto merci;

ST1.9 - Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;

ST1.10 - Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;

ST1.11 POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, il Sistema Metropolitano si pone i seguenti obiettivi:

- limitare l'espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- evitare la dispersione urbana;
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;



- realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico;
- nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico;
- favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente la coerenza della variante al PII "Ex Galbani" con la totalità degli obiettivi relativi all'uso del suolo assegnati al Sistema Metropolitano, nel quale il Comune di Melzo è incluso, risultandone acclarata, dunque, la coerenza dell'intervento il progetto con le finalità perseguite dal PTR.

Precisato quanto sopra in merito al PTR del 2010 ed ai successivi aggiornamenti, si dà atto che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018 (efficace a decorrere dal 13.3.2019, a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11, dell'avviso di avvenuta approvazione, come da comunicato regionale n. 23 del 20.2.2019) è stata approvata l'Integrazione del **Piano Territoriale Regionale (PTR) ai criteri di riduzione di consumo di suolo di cui alla LR 31/2014**

I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

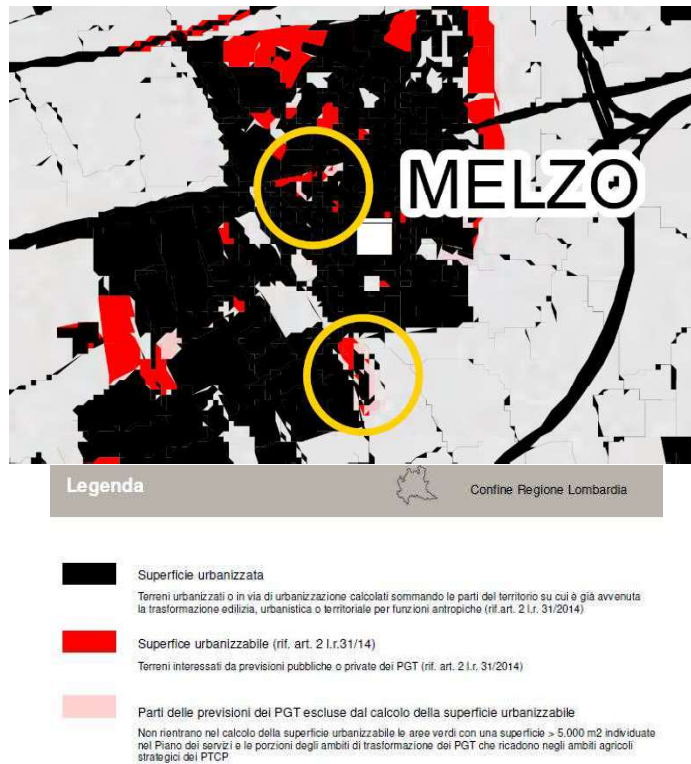
In tal senso, si dà atto che - nell'ambito dell'integrazione del PTR ai criteri di riduzione del consumo di suolo - è stato assunto, quale obiettivo fondante, il perseguimento di politiche di governo del territorio incardinate sui principi di riduzione di consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio regionale il traguardo, previsto dalla Commissione Europea, di giungere entro il 2050 ad una occupazione netta di terreno pari a zero.

Ciò premesso a livello di inquadramento complessivo e venendo ora al merito della classificazione impressa dal PTR alle aree "Ex Galbani", si rileva che il suddetto Piano Territoriale prende atto dello stato di fatto del compendio *de quo*, per l'appunto caratterizzato dalla presenza di aree già edificate nonché versanti in condizioni di dismissione e di obsolescenza funzionale.

In tal senso, si rileva infatti che la Tav. 04.C1 di PTR vigente (denominata "Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile") inquadra le aree del territorio regionale individuandone la caratterizzazione in rapporto allo stato di fatto, ovvero delle previsioni contenute nella strumentazione urbanistica comunale, e ciò nei termini di "Superficie urbanizzata", di "Superficie urbanizzabile" ovvero di "parti delle previsioni del PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile".

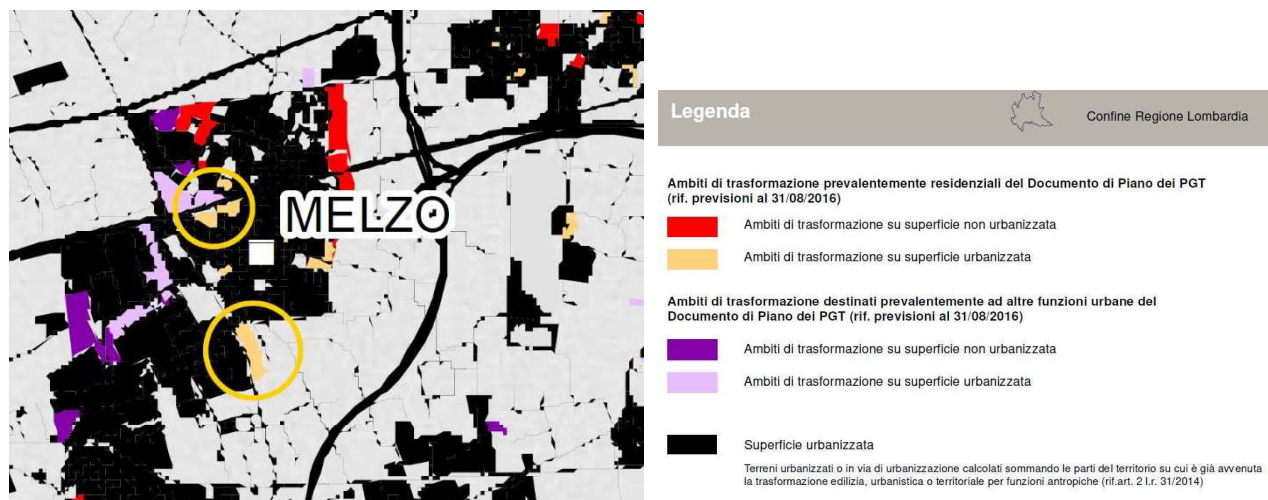
Coerentemente con tale impostazione, la citata Tav. 04.C1 di PTR classifica le aree oggetto dell'odierna proposta di variante all'originario PII in termini di superficie urbanizzata, in quanto, per l'appunto, già caratterizzate allo stato di fatto dalla presenza di preesistenti edificazioni produttive dismesse.

Figura 2_ PTR – Tav. 04.C1 – Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile - Estratto – Ambiti in evidenza in giallo



In via ulteriore a quanto sopra, si segnala che l'ulteriore Tavola 04.C2 del medesimo PTR (denominata "Caratterizzazione degli Ambiti di Trasformazione") conferma anch'essa lo stato di fatto delle aree in esame, già *in toto* interessate dalla presenza di edificazioni, descrivendo entrambe le aree come "Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata".

Figura 3_PTR – Tav. 04.C2 – Caratterizzazione degli Ambiti di trasformazione - Estratto – Ambiti in evidenza in giallo



In considerazione di quanto sopra esposto, si dà atto che la vigente e sovraordinata disciplina di *governance* territoriale contenuta nel PTR include entrambi i sub ambiti (ZRU1 e ZRU2) in cui si articola il Programma Integrato di Intervento (oggetto della proposta di variante cui la presente Relazione Tecnica accede) tra le aree già edificate ed urbanizzate, **con conseguente insussistenza di criticità e limitazioni connesse all'utilizzo** (per l'appunto non previsto nel caso di specie) **di aree libere da edificazioni**.

In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che con l'approvazione della DGR 4 luglio 2013, n. 367 è stato dato avvio all'iter di revisione del PTR-PPR ed allo svolgimento della relativa VAS.

Con la citata deliberazione della Giunta Regionale è stato approvato il documento "Piano Territoriale Regionale - Un'occasione di rilancio in tempo di crisi", nel quale sono stati indicati alcuni elementi di indirizzo sviluppati nei documenti preliminari di PTR-PPR e VAS (luglio 2014). L'entrata in vigore della LR 31/2014 ha inoltre introdotto ulteriori contenuti per la revisione del PTR.

La revisione del PTR, comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio, è stata adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 2137 del 2.12.2021, come da specifico comunicato regionale n. 136 del 9.12.2021, oggetto di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 50 del 15.12.2021.

1.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), le cui previsioni sono state oggetto di analisi al precedente paragrafo, ha natura – in conformità a quanto disposto dall'art. 19 della LR 12/2005 – anche di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della vigente legislazione nazionale (D.Lgs. n. 42 del 2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Il



PTR, in tal senso, infatti, ha recepito ed aggiornato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone i contenuti descrittivi e normativi e confermandone, altresì, l'impianto generale e finalità di tutela.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR sottese a salvaguardare e a valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.⁴ È per queste premesse che si può affermare che il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) si sostanzia in una sezione specifica del PTR.

In via ulteriore a quanto sopra, si segnala che Regione Lombardia, con DGRL n. 937 del 14.11.2013 ha avviato il procedimento di approvazione di specifica variante finalizzata alla revisione del PTR, comprensivo di PPR, e con successiva DGRL n. 2131 dell'11.6.2014 è stato approvato il documento preliminare di revisione dei suddetti strumenti di *governance* territoriale e il correlato rapporto preliminare di VAS. Il completamento della revisione generale dei due strumenti (PTR e PPR) ri-orienta la forma ed i contenuti del PTR vigente, facendo salvo quanto già approvato con l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 ed aggiorna i contenuti del Piano attraverso il Progetto di Valorizzazione del Paesaggio ("PVP").

Come già indicato al precedente paragrafo, nel contesto della revisione del PTR, il Progetto di Valorizzazione del Paesaggio è stato adottato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 2137 del 2.12.2021, come da specifico comunicato regionale n. 136 del 9.12.2021, oggetto di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 50 del 15.12.2021.

Ciò premesso quanto alla variante di PTR e di PPR *in itinere*, si ritiene di rimandare le descrizioni delle aree oggetto della presente relazione, al Piano Territoriale principale descritto nel capitolo precedente, al quale lo stesso PPR rimanda. Per completezza se ne riportano comunque alcuni estratti. Per completezza se ne riportano, di seguito, comunque alcuni estratti.

⁴ fonte: <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/paesaggio/piano-paesaggistico-regionale/piano-paesaggistico-regionale>

Figura 4_PTPR – Tav. D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale- Estratto– Comune di Melzo evidenziato in rosa

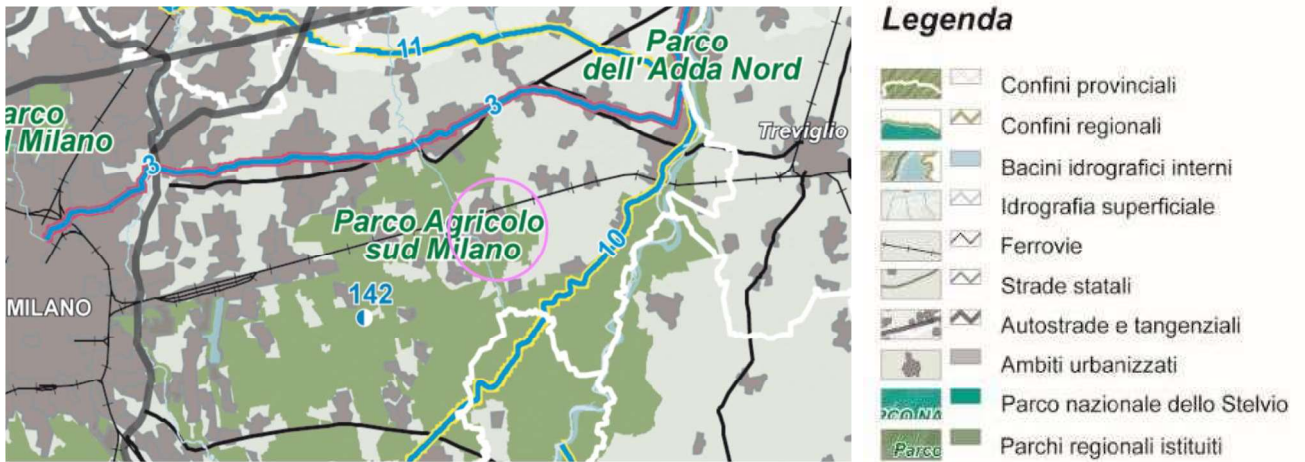
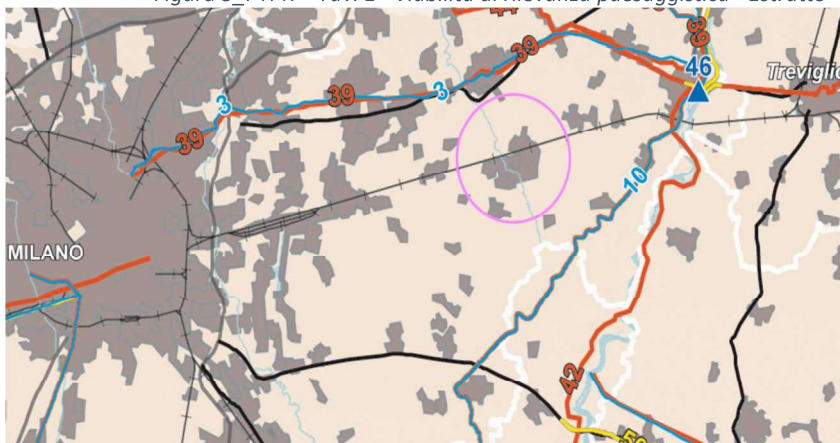


Figura 5_PTPR – Tav. E - Viabilità di rilevanza paesaggistica - Estratto– Comune di Melzo evidenziato in rosa



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
- Belvedere - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Ciò posto, si dà atto che dall'analisi delle sopra riportate Tavole di PPR non emergono elementi di criticità relativamente alle aree oggetto della variante di PII, da assumersi in parte qua in variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente PGT del Comune di Melzo.

1.3 RETE ECOLOGICA REGIONALE

Nelle analisi territoriali a scala regionale, gran parte del territorio lombardo ricade entro gli *elementi di primo livello della RER*; anche il territorio del Comune di Melzo si colloca nel contesto di questo importante sistema di tutela ecologica ed ambientale.

Figura 6_Rete Ecologica Regionale (RER)



Elemento primario della RER

GANGLI DELLA RER



ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER



ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER





Come indicato dall'allagato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 (Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali) è frequente la situazione di corridoi primari già ampiamente interessati da urbanizzazioni soprattutto in attraversamento centri abitati.

Come indicazioni generali, l'attuazione della rete ecologica prevede, in caso di interferenza con gli elementi della rete stessa, in primo luogo la conservazione della continuità territoriale, connessa al particolare settore individuato.

È opportuno ricordare che le reti ecologiche forniscono un quadro di riferimento strutturale e funzionale per gli obiettivi di conservazione della natura, compito svolto dalle aree protette (Parchi, Riserve, Monumenti naturali, PLIS) e dal sistema di Rete Natura 2000. Rispondono pertanto agli obiettivi specifici delle D.G.R. 8 agosto 2003 n.7/14106, 15 ottobre 2004 n.7/19018, 25 gennaio 2006 n.8/1791, 13 dicembre 2006 n.8/3798 relative all'attuazione in Lombardia del Programma Rete Natura 2000, prevista dalle Direttive del Consiglio di Europa 92/43/CEE.

Nello specifico si rileva che l'insieme di SIC e ZPS, per poter garantire il mantenimento della biodiversità, necessita di essere implementato e funzionalizzato proprio attraverso gli elementi di Rete Ecologica, puntando a creare un sistema integrato d'aree protette, buffer zone e sistemi di connessione, così da ridurre e/o evitare l'isolamento delle aree e le conseguenti problematiche sugli habitat e le popolazioni biologiche.

Da ciò deriva che il criterio funzionale primario di Rete Ecologica è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) che concorrono alla biodiversità, la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte. Attraverso la salvaguardia e conservazione delle specie giudicate di rilevante pregio ambientale a cui viene attribuito il ruolo di indicatore biologico, è possibile valutare la funzionalità degli habitat corrispondenti, sottintendendo che sarà possibile mantenere un certo livello di qualità ambientale riuscendo a mantenere integro, funzionale e in equilibrio l'intero ecosistema di riferimento.

1.4 USO DEI SUOLI DUSAF 2018

La Regione Lombardia ha avviato nel 2001 la costruzione di una banca dati per monitorare l'uso del suolo, nota come "Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali" (DUSAF).

Una banca dati geografica multi-temporale che classifica il territorio sulla base delle principali tipologie di copertura e di utilizzo del suolo, permettendo il confronto tra diversi momenti a partire dagli anni '50, nota in alcune edizioni come Dusaf.

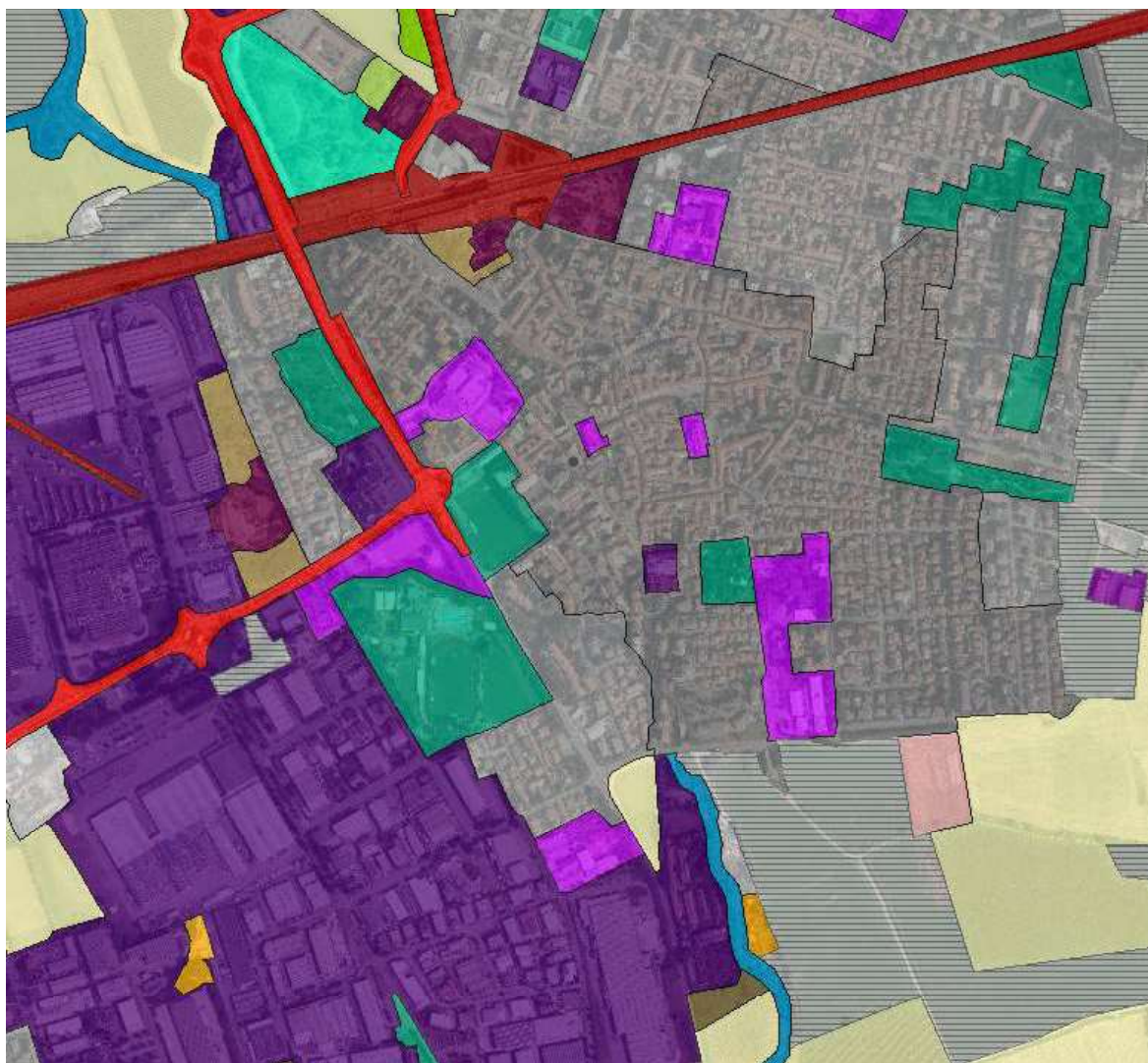
La conoscenza delle dinamiche relative all'uso del suolo è strategica per la pianificazione territoriale in quanto consente di leggere lo stato attuale dei luoghi come risultante delle modificazioni intervenute in passato e di monitorare quelle in atto e di prefigurare quelle future. A partire dall'analisi effettuata negli anni '90, nell'ambito del Programma Europeo Corine Land Cover, Regione Lombardia ha realizzato uno strumento di analisi e monitoraggio dell'uso del suolo omogeneo su tutto il territorio nazionale e condiviso all'interno dell'Infrastruttura per l'Informazione Territoriale (IIT) tramite il Geoportale della Lombardia: Uso e copertura del suolo realizzato in diverse edizioni nell'ambito del progetto DUSAF (Destinazione d'Uso del Suolo Agricolo e Forestale). I livelli informativi del quale si costituisce, hanno una legenda, articolata in 3 livelli principali coerenti con le specifiche Corine Land Cover, il primo dei quali comprende le 5 maggiori categorie di copertura (aree antropizzate, aree agricole, territori boscati e ambienti seminaturali, aree umide, corpi idrici), progressivamente dettagliate al secondo e terzo livello. Due ulteriori livelli di ambito locale (il quarto e il quinto) rappresentano le specificità del territorio lombardo⁵.




Dalla lettura della suddetta mappatura si rileva che, l'ambito ZRU1 è caratterizzato dalla presenza prevalente di aree degradate non utilizzate e spazi ferroviari accessori. Mentre l'ambito ZRU2 è in larga parte ricompreso tra Insediamenti industriali artigianali, commerciali.

Pertanto, se, come anticipato nelle premesse, gli obiettivi della presente variante di PII, si confermano nei principi della rigenerazione urbana, territoriale, ambientale e sociale, in applicazione dei principi contenuti nella LR 18/2019, prevedendo il recupero e la valorizzazione di aree industriali dismesse, le quali ad oggi costituiscono un *vulnus* per l'intero territorio cittadino; ne conseguirà un indubbio miglioramento in termini di classificazione dei suoli.




⁵ https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/Territorio/sistema-informativo-territoriale-sit/uso-suolo-dusaf/uso-suolo-dusaf/!ut/p/z1/jZJBb8lgGIZ_i4ceKbS2Bndjpom1ms1EZ8dlwY1WFloaoDXx1w9dPDR1Tk58L_zAS9ACnNla9aJklmhaiZd_U4nH1OcpChA4QK9pgkiyyDDa5yEKAngrm_A8_kMkTiLjtHbNEBZDOKjPPjEPQYf8dA77df_LeBSyDUq9mqhLRh9gBEXSiYG647cRK AX2pdsZPLS8A8qe1ZfGm4ZlZpp2y41ul8PVPCWF6xK2NFp4C9rjPJgREW5q1RwLRKKvDVGiYMHr2k_VNjvL6knsVxtBIH68nAMHyWB4lppdr__gFS78fYJaB5wTX XfqudfLC2MU8e8tDxePRLpUrj_U9VeegWclDG3a3vhE213eanJXmept-x7JaEjEY_td5DMA!!/#collapseContentPanelsDescrizione

Figura 7_Uso dei Suoli Dusaf 2018

**ZRU1**

-  3241 - cespuglieti con specie arbustive alte ed arboree
-  134 - aree degradate non utilizzate e non vegetate
-  1222 - Reti ferroviarie e spazi accessori

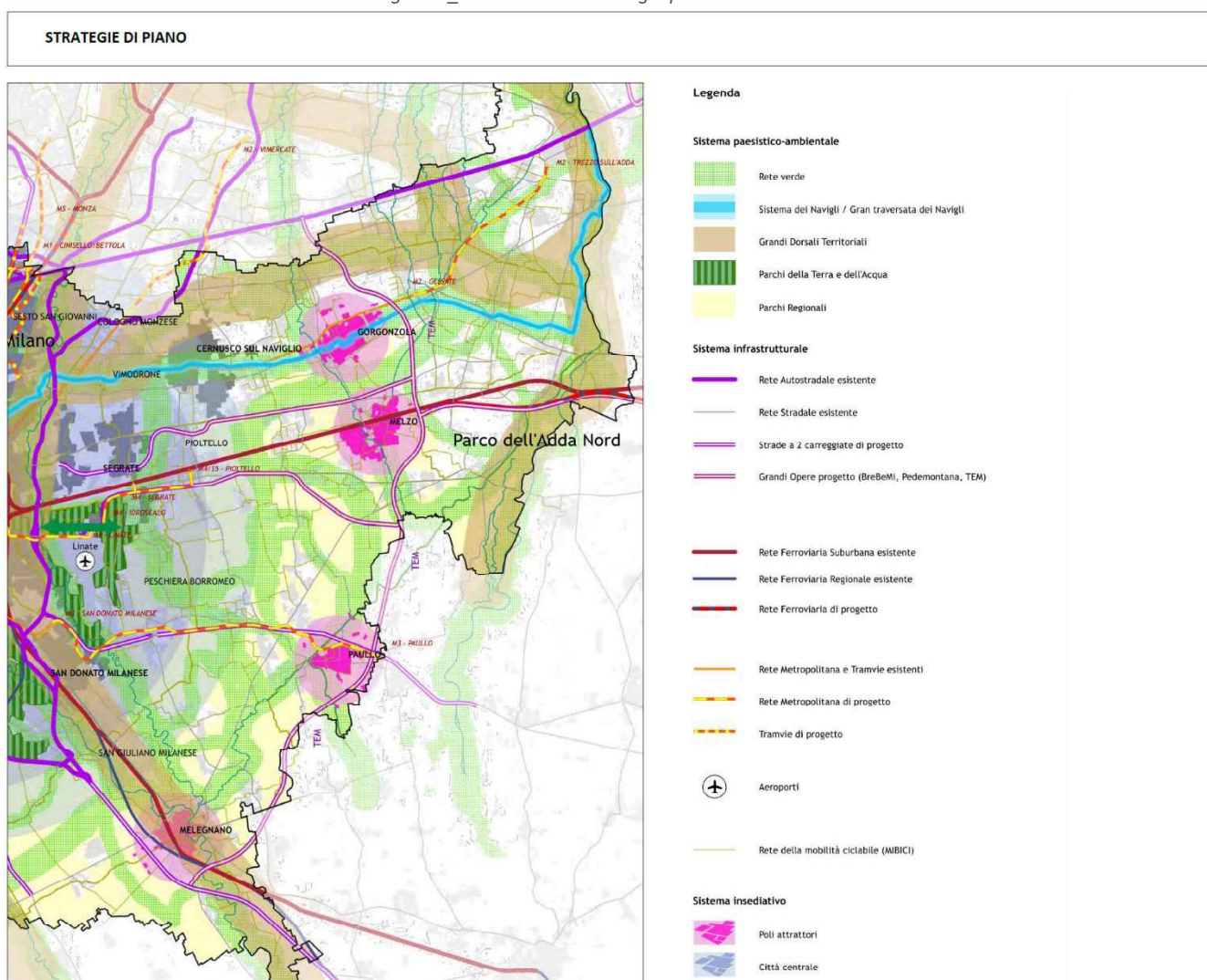
ZRU2

-  12111 - Insedimenti industriali, artigianali, commerciali
-  2111 – seminativi semplici
-  3242 - cespuglieti in aree di agricole abbandonate

1.5 IL PREVIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) DELLA PROVINCIA DI MILANO

Nel contesto del previgente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano⁶ (oggi Città Metropolitana) i sub-ambiti inclusi all'interno del vigente strumento di programmazione negoziata (*i.e.* PII) risultano classificati nei termini di seguito riportati.

Figura 8_PTCP - TAVO - Strategie piano VAR1- Estratto

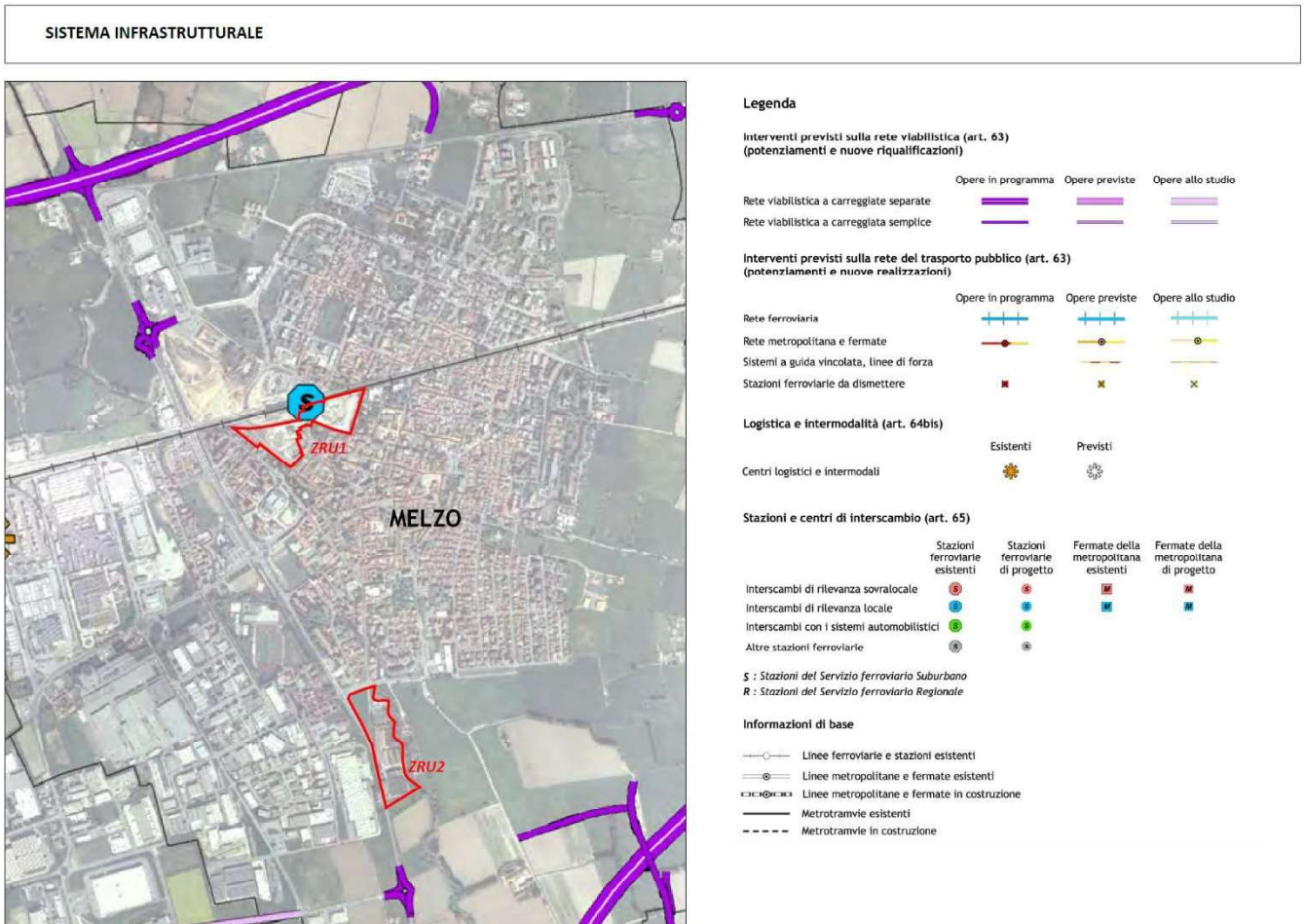


Commento alla Tav. 0 - "Strategie di Piano": il suddetto elaborato assegna al Comune di Melzo la caratterizzazione di "polo attrattore" dell'area Metropolitana, con conseguente necessità di "qualificare" anche la proposta di rigenerazione del complesso immobiliare dismesso (di cui ai sub ambiti ZRU1 e ZRU2) contenute nell'odierna

⁶ Il previgente PTCP è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 93 del 17.12.2013 (efficace a decorrere dalla relativa pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 12). A decorrere dal 7.10.2021, è stato sostituito dal nuovo Piano Territoriale Metropolitano, di cui al paragrafo successivo.

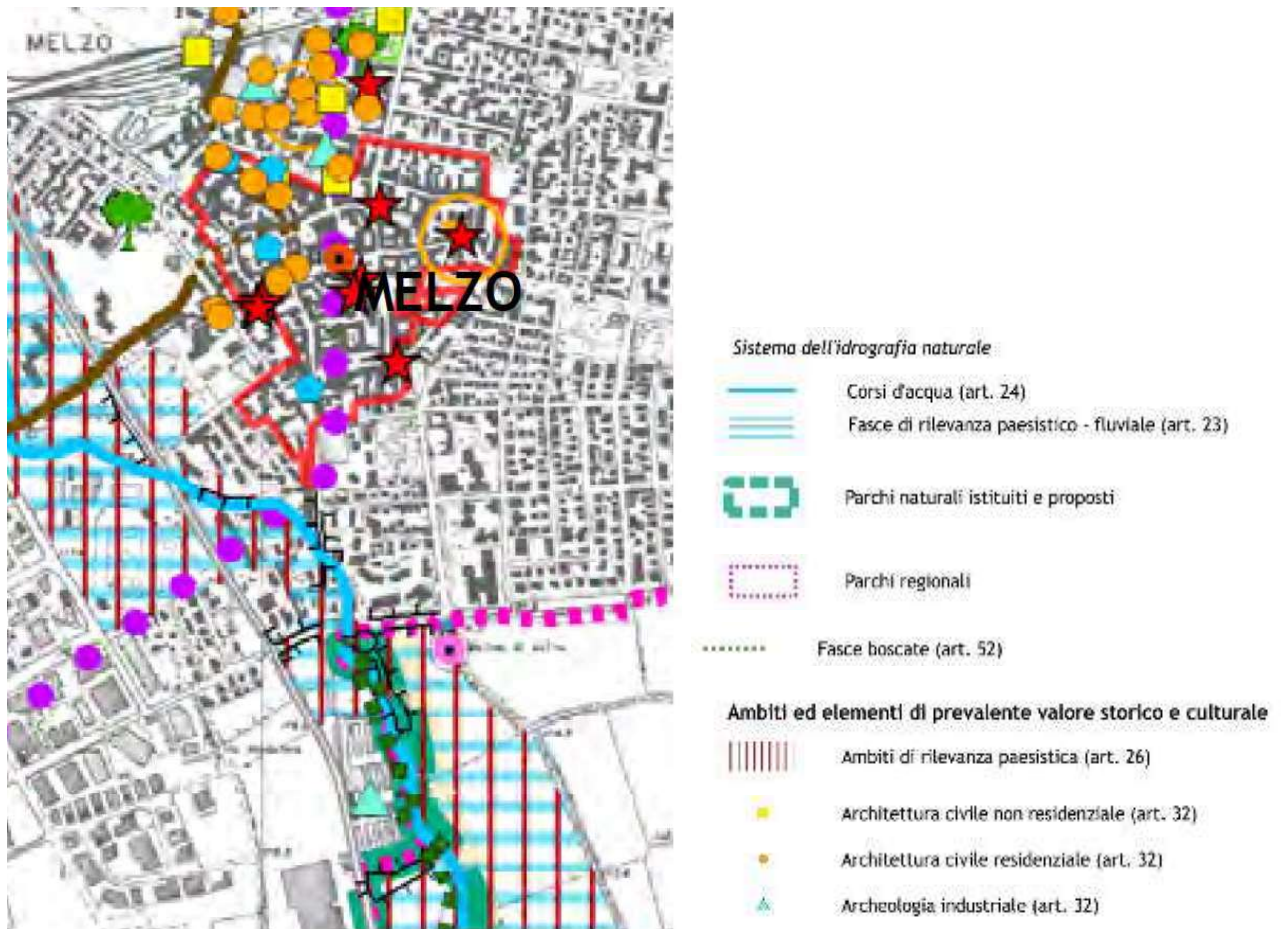
proposta di variante all'originario PII in coerenza con il livello di rilevanza territoriale del Comune di Melzo, anche al fine di esaltarne il ruolo propulsivo e attrattivo nel contesto territoriale di riferimento.

Figura 9_PTCP - TAV1 sez1 – Sistema Infrastrutturale- Estratto- Aree evidenziate in rosso



Commento alla Tav. 1 - "Sistema infrastrutturale": per quel che concerne tale elaborato, si dà atto che le aree incluse nel perimetro della variante di PII non risultano essere interessate dalla previsione di nuovi tracciati viabilistici. Si rileva solamente, e ancora una volta, il ruolo strategico assegnato all'esistente Stazione Ferroviaria, che costituisce punto di interscambio di rilevanza locale.

Figura 10_PTCP - TAV2 sez1 - Ambiti, Sistemi ed Elementi di Rilevanza Paesaggistica- Estratto- Aree evidenziate in rosso



Commento alla Tav. 2 - Sez. 1 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica": dal punto di vista della rilevanza paesaggistica, le aree in cui si articola il PII e l'odierna proposta di variante hanno una diversa regolamentazione.

- Per quel che concerne il **sub ambito ZRU1 (Stazione)**, la sopra richiamata Tavola 2 di PTCP individua pochi elementi di rilevanza, coincidenti con quelli che contraddistinguono puntualmente alcune preesistenze di Architettura Civile e di Archeologia industriale (preesistenze che, per la maggior parte, oggi non son più presenti in sito, in quanto demolite nel passato).
- Quanto, invece, al **sub ambito ZRU2 (Molgora)**, dall'esame della suddetta Tavola si rileva la presenza di più elementi di tutela paesaggistica, ovvero:
 1. la presenza del Torrente Molgora, a confine del sub ambito stesso, proietta inevitabilmente attorno a sé una fascia definita di "rilevanza paesistico fluviale" (art. 23), la quale tuttavia incide solo sulla porzione a nord e sud del sub ambito ZRU2, tralasciandone la parte centrale;
 2. stesso discorso vale per la caratterizzazione di "Rilevanza paesistica" (art. 26), che interessa solo le medesime porzioni del suddetto sub ambito;

3. anche relativamente al sub ambito ZRU2 vengono rilevate alcune preesistenze di “Archeologia Industriale”, riconducibili all’antico insediamento produttivo Galbani. A differenza del sub ambito ZRU1, a valere sul sub ambito ZRU2 la maggior parte delle preesistenze risultano ancora in essere, ancorché versanti in stato di forte abbandono e progressivo degrado;
4. infine, la delimitazione che identifica i “Parchi regionali” include, invece, una sola porzione del sub ambito ZRU2, che insiste a sud dello stesso, per poi procedere a est, includendo altre aree del territorio del Comune di Melzo.

Figura 11_PTCP - TAV 3- Ambiti, Sistemi ed Elementi di Degrado o Compromissione Paesaggistica- Estratto- Aree evidenziate in rosso

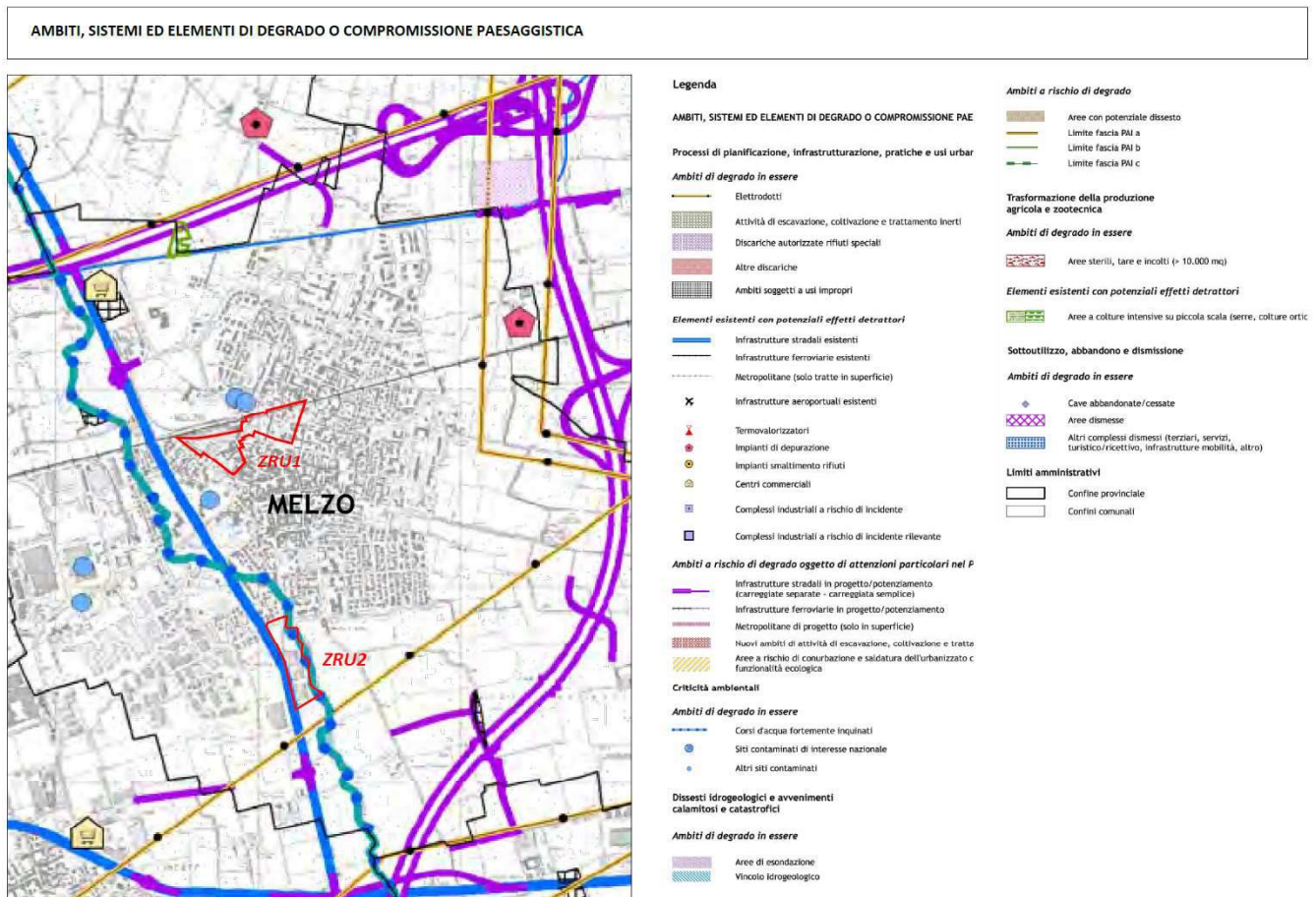
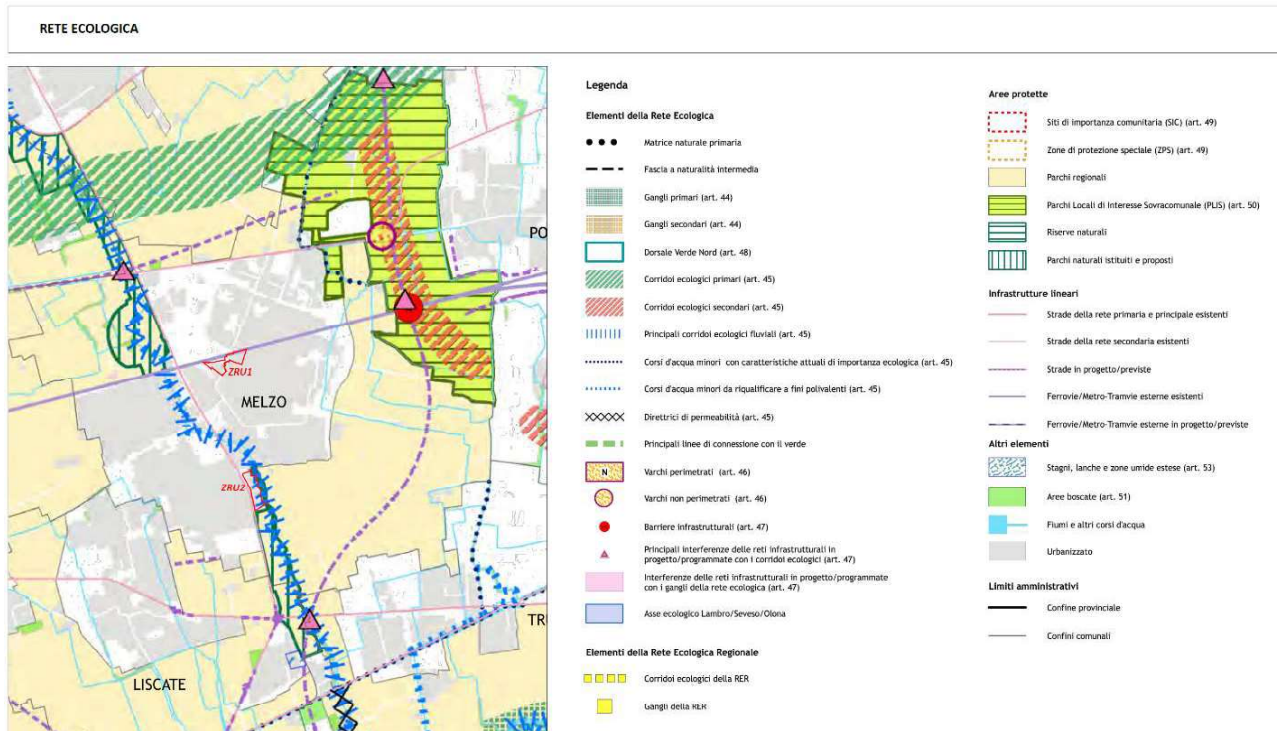


Figura 12_PTCP - TAV 4- Rete Ecologica- Estratto- Aree evidenziate in rosso



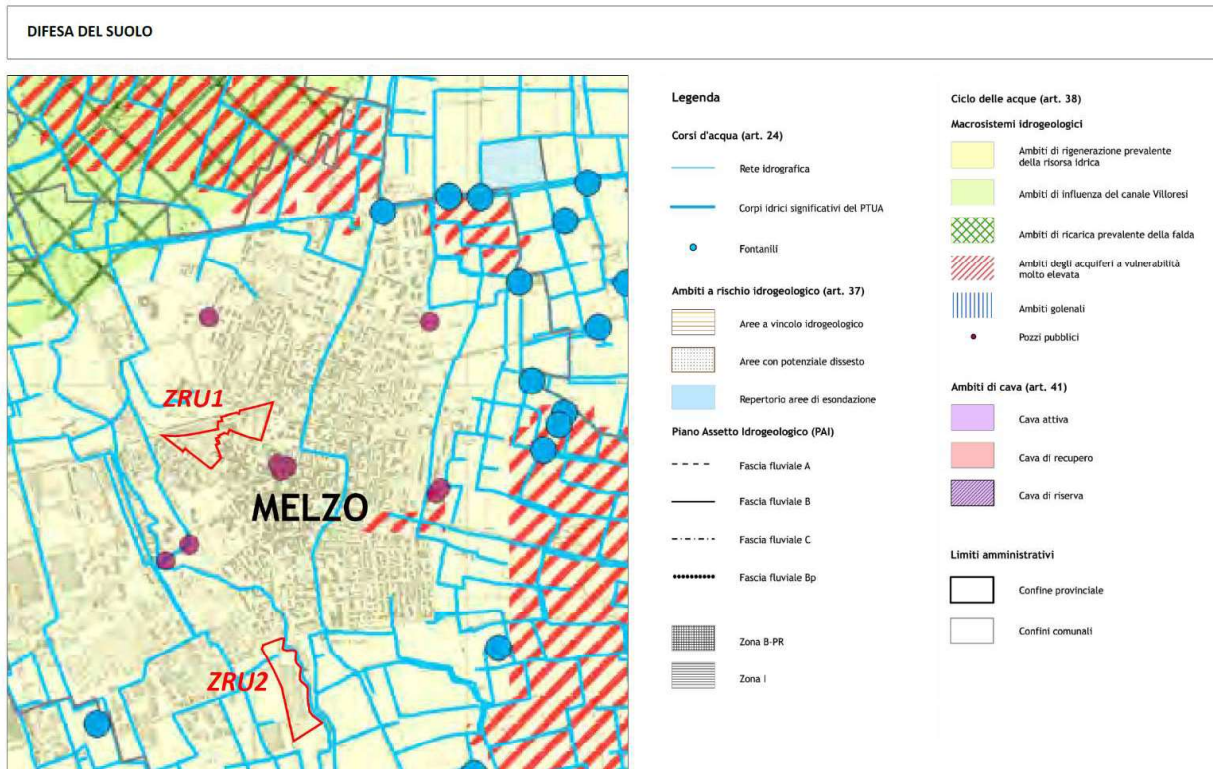
Commenti alla Tav. 3 - "Ambiti, Sistemi ed Elementi di Degrado o Compromissione Paesaggistica" – e alla Tav.4 – "Rete Ecologica":

Il sopracitato torrente Molgora, che lambisce il sub ambito ZRU2 (Molgora), viene contemporaneamente descritto come elemento di rilevanza per la rete ecologica, in quanto "principale corridoio ecologico fluviale" (cfr. tav. 4 "Rete Ecologica"), ed allo stesso tempo elemento di degrado, in quanto "corso d'acqua fortemente inquinato" (cfr. tav. 3 "Ambiti, Sistemi ed Elementi di Degrado o Compromissione Paesaggistica").

Precisato quanto sopra, dall'esame della sotto riportata Tavola 3 si rileva che l'intero sub ambito ZRU1 non risulta interessato da alcuna particolare caratterizzazione, mentre il sub ambito ZRU2 risulta, per l'appunto, lambito da corpo idrico fortemente inquinato, rappresentato dal torrente Molgora.

Le medesime considerazioni valgono anche con riferimento alla sotto riportata Tavola 9 di PTCP, laddove il sub comparto ZRU1 non risulta essere interessato da alcuna specifica previsione di Rete Ecologica, mentre il sub ambito ZRU2 ne è interessato limitatamente alla porzione coincidente con il tracciato del Torrente Molgora.

Figura 13_PTCP - TAV 7- Difesa del Suolo- Estratto- Aree evidenziate in rosso



Commento alla Tav. 7 - "Difesa del Suolo": nessuna caratterizzazione.

Figura 14_PTCP - TAV 8- Mobilita ciclabile_VAR1- Estratto- Aree evidenziate in rosso





Commento alla Tav. 8 - "Mobilità ciclabile_VAR1": da ultimo, si evidenzia, con riferimento alla rete ciclabile (cfr. Tav. 8 Rete Ciclabile), la rispondenza tra la presente proposta progettuale (*i.e.* variante al vigente PII) e le indicazioni degli elaborati del PTCP, nello specifico, con le previsioni della "rete di supporto in progetto".

Come indicato negli elaborati di indirizzo approvati dal Consiglio Comunale per la riqualificazione delle ex "Aree Galbani", la variante al PII contempla, per il sub ambito ZRU1, l'approntamento di un sistema di percorsi ciclopedonali a servizio di tutta l'area, prevedendone nuovi tratti, con conseguente implementazione della rete esistente al servizio dell'intero centro urbano; per il sub ambito ZRU2, la variante al PII - grazie alla previsione di nuovi percorsi ciclopedonali - renderà accessibile un importante brano cittadino, risolvendo l'attraversamento della strada provinciale, assolvendo anche a finalità di distribuzione dell'intero ambito, ad oggi non servito da percorsi ciclopedonali.

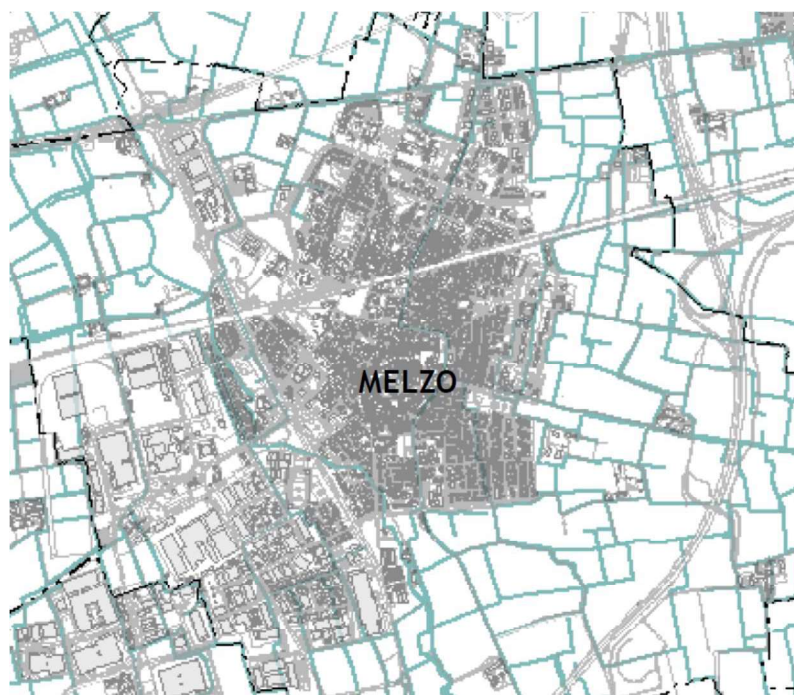
1.6 IL NUOVO PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO (PTM)

Il PTM ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell' avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40, secondo quanto prescritto all'art. 17, comma della LR 12/2005.





Il Piano Territoriale Metropolitan (PTM) della Città metropolitana di Milano è stato approvato dal Consiglio Metropolitan nella seduta dell'11 maggio 2021, con Deliberazione n.16/2021.

Premesso quanto sopra, si riporta, di seguito, una sintesi della caratterizzazione urbanistica impressa ai sub - ambiti di PII dai vari elaborati cartografici (Tavole nn. 1, 2, 3, 4, 6, e 9) costituenti parte integrante e sostanziale del PTM approvato nei termini di cui sopra.

Figura 15_PT- Tav. 1- Sistema infrastrutturale - Estratto

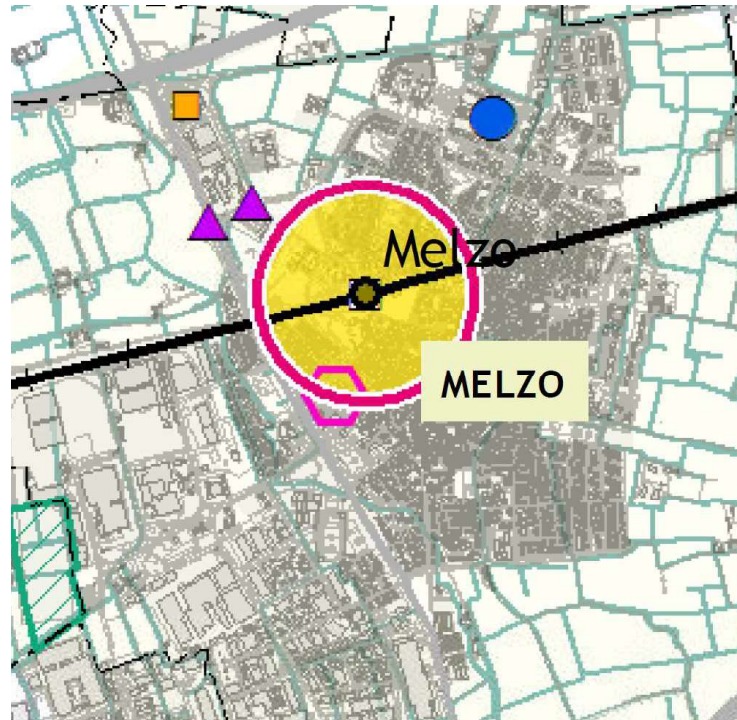


Efficacia normativa [art. 34]

-  Opere in corso di costruzione o con aree occupate
-  Progetti con efficacia localizzativa (conformativa della proprietà dei suoli) derivante da deliberazioni del CIPE o da Intese Stato-Regione
["condivise"o "proposte" da Città metropolitana di Milano | "non condivise" da Città metropolitana di Milano]
-  Ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa, proposte da Città metropolitana di Milano o da altro Ente
["condiviso"o "proposto" da Città metropolitana di Milano | "non condiviso" da Città metropolitana di Milano]
-  Tracciati esterni ai confini della Città metropolitana

Commento alla Tav. 1 - "Sistema infrastrutturale": nessuna caratterizzazione.

Figura 16_PTM - Tav. 2- Servizi urbani e linee di forza per la mobilità- Estratto



LUOGHI URBANI DELLA MOBILITA' - LUM [art. 25, art. 35]

ESISTENTI



Rilevanza metropolitana [400 m]

PREVISTI



Rilevanza metropolitana [400 m]

PRINCIPALI POLI URBANI ATTRATTORI ESISTENTI



Istituti di istruzione superiore



Università



Cinema multisala

Commento alla Tav. 2 - "Servizi urbani e linee di forza per la mobilità": dalla lettura della cartografia, il sub ambito ZRU1 di PII risulta *in toto* ricompreso nei Luoghi Urbani per la Mobilità ("LUM") di rilevanza metropolitana (400mt), attesa la vicinanza del medesimo con la polarità infrastrutturale costituita dall'esistente stazione ferroviaria.

Nel contesto del nuovo PTM, ed in base alle correlate Norme di Attuazione (*crf.* artt. 25 e 35), il sub ambito ZRU1, in quanto posto in prossimità allo scalo ferroviario, è per l'appunto qualificato come "Luogo Urbano della Mobilità", per il quale vengono previsti una serie d'indirizzi, parte dei quali si riportano qui di seguito:

Art. 25 - Poli urbani attrattori per l'organizzazione dei servizi

2. (O) Il PTM individua alla tavola 2 i Luoghi Urbani per la Mobilità (d'ora in avanti richiamati con l'acronimo LUM) in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico di rilievo metropolitano e sovracomunale. Nell'intorno dei LUM si concentrano in via preferenziale i servizi che contribuiscono a rafforzare i bacini di attrazione di area vasta delle fermate.

Art. 35 - Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)

6. (P) I comuni che ospitano sul proprio territorio almeno una delle fermate di cui al comma 1 introducono nel PGT disposizioni per organizzare nell'intorno della fermata funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità.

[...]

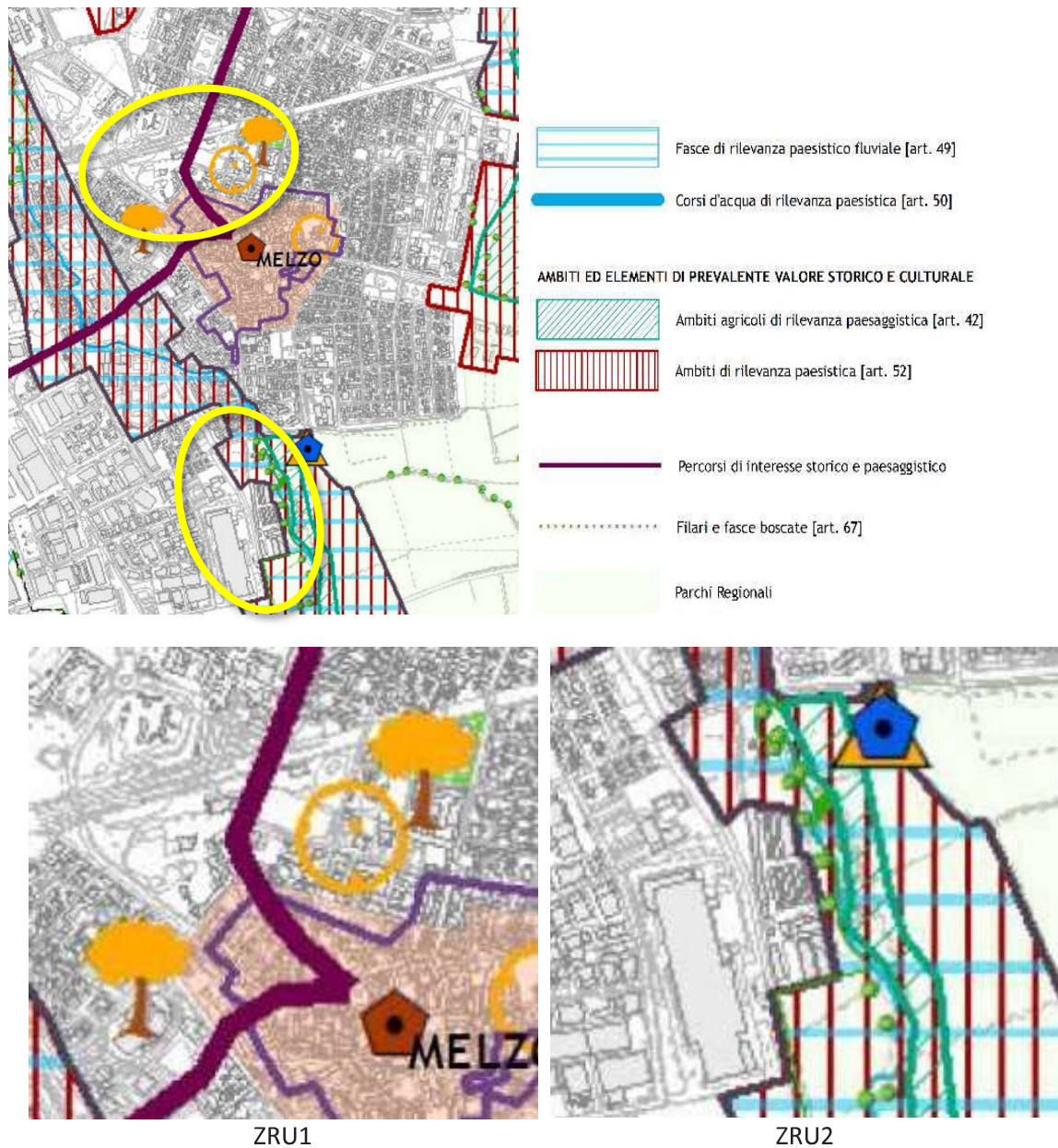
7 b. il PGT individua inoltre le funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area, da individuare tra le tipologie di seguito indicate:

- b1. Uffici pubblici e funzioni terziarie, con priorità per quelle dotate di sportelli aperti al pubblico e per le strutture sanitarie di presidio territoriale (ambulatori per medicina di base, analisi, ecc.);
- b2. Scuole secondarie, strutture universitarie, strutture sanitarie, poli culturali e per l'intrattenimento, strutture sportive ad elevato afflusso di utenti prioritariamente localizzate nei LUM di rilevanza metropolitana;
- b3. Esercizi commerciali di vicinato o altre tipologie di strutture commerciali che siano in grado di generare sinergie con la funzione di interscambio, senza tuttavia interferire con i flussi pendolari.

Alla luce dei criteri sopra riportati, emerge *in toto* la coerenza della variante al PII "Ex Galbani" con le sopra riportate previsioni contenute nel vigente Piano Territoriale Metropolitano.

Ciò posto, si procede ora ad esaminare le ulteriori Tavole di PTM.

Figura 17_PTM – Tav. 3b- Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica- Estratto



Commento alla Tav. 3b - "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica": dall'analisi della cartografia si evince che il sub ambito di PII contraddistinto come ZRU1 non risulta destinatario di alcuna specifica caratterizzazione di rilevanza paesistica; ciò, a differenza di alcune porzioni del sub ambito ZRU2, per le quali sono individuati alcuni profili di rilevanza paesistica, direttamente correlati alla presenza del torrente Molgora, che la variante di PII rispetta e preserva.

Art 49 - Fasce di rilevanza paesistico-fluviale

1. (O) La tavola 3 del PTM individua le fasce di rilevanza paesistico-fluviale quali sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e il relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali, nonché dalle aree degradate che necessitano di una riqualificazione paesistica.

2. (I) Alle fasce di rilevanza paesistico-fluviale si applicano i seguenti indirizzi:

a. rispettare la struttura percettiva del paesaggio fluviale;

b. garantire la funzionalità ecosistemica del corso d'acqua;

c. ammettere i nuovi insediamenti nelle aree dismesse o già alterate nei caratteri paesistico-ambientali e in ogni caso prevedere che gli interventi contribuiscano alla ricomposizione del paesaggio;

d. integrare nel paesaggio eventuali vasche di laminazione multifunzione, idraulica e fitodepurativa. [...]

Art 42 - Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica

[...]

2. (P) Con riferimento alle disposizioni sull'integrità e continuità del più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale di cui all'articolo 47, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44 comma 3, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica individuati alla tavola 3, sia esterni che interni agli AAS, dove sia riconoscibile la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali:

[...]

h. garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopracitato Repertorio; [...]

Art 52 - Ambiti di rilevanza paesistica

1. (O) La tavola 3 del PTM individua gli ambiti di rilevanza paesistica costituiti dalle aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico nonché dalle aree che richiedono una riqualificazione dal punto di vista paesistico. In tali ambiti, oltre a tutelare gli elementi costitutivi significativi in riferimento all'unità di paesaggio di appartenenza, vengono sviluppate le attività di fruizione, ricreative e culturali, compatibili con l'assetto paesistico e con le esigenze di tutela paesistica.

2. (D) Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti direttive:

- a. progettare gli interventi con attenzione all'inserimento storico, paesistico e ambientale e alla conservazione degli elementi di riconoscibilità e specificità storico-tipologica esistente;*
- b. completare e riqualificare il margine urbano dei nuclei esistenti in caso di eventuali nuove trasformazioni, salvaguardando le visuali prospettiche da cui è possibile godere degli elementi che compongono l'assetto paesistico;*
- d. evitare la localizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per gli impianti temporanei a servizio degli interventi di bonifica;*
- c. conservare gli elementi orografici e geomorfologici, fatti salvi gli interventi ammessi dal vigente piano cave della Città metropolitana. [...]*

Art 67 - Aree e fasce boscate

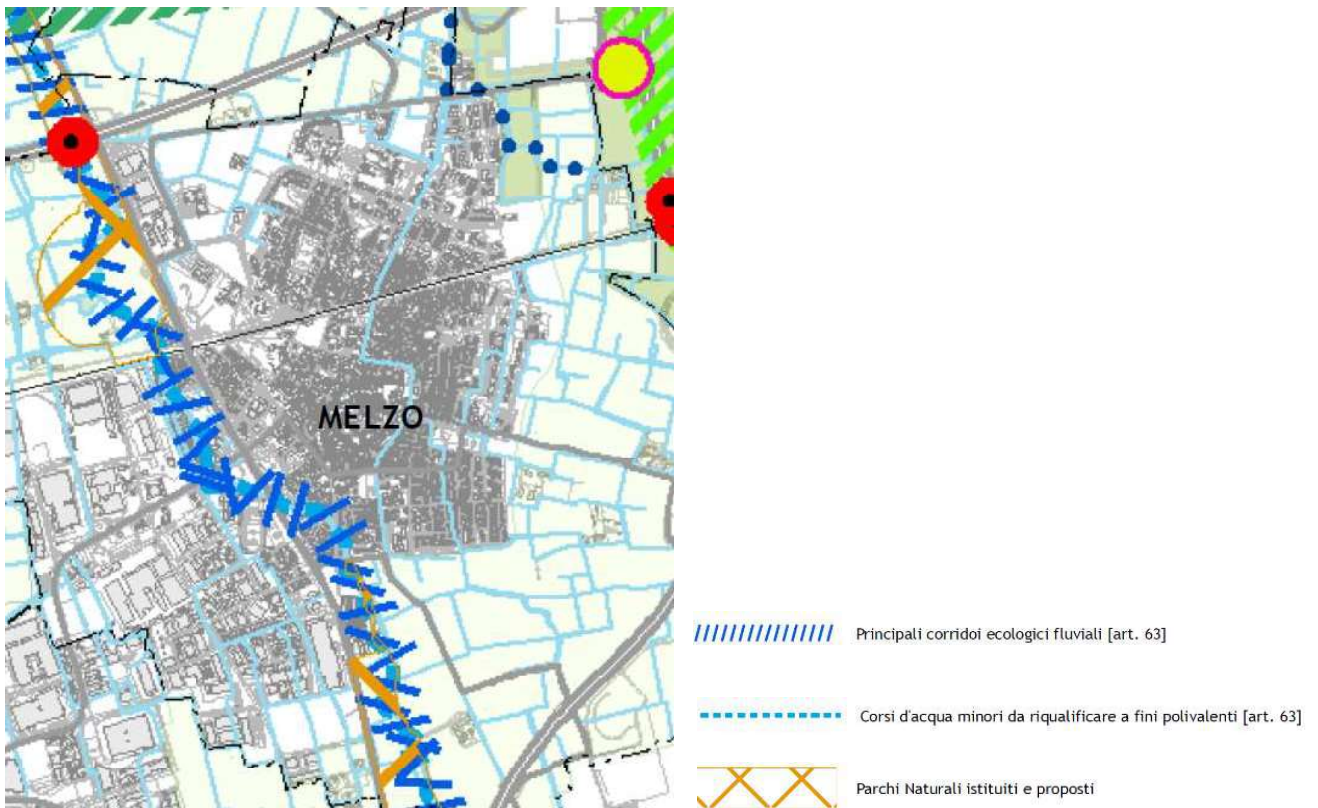
[...]

2. (I) Alle aree boscate si applicano le disposizioni del PIF, che costituisce piano di settore del PTM ai sensi dell'articolo 48 comma 2 della LR 31/2008 e smi, ad eccezione dei territori dei Parchi Regionali dotati di proprio PIF. Ai filari e alle fasce boscate si applicano i seguenti indirizzi:

- a. favorire la diffusione omogenea sul territorio nonché il potenziamento della loro valenza ecologica;*
- b. incrementare la presenza sul territorio attraverso la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree;*
- c. orientare lo sviluppo di quelle esistenti attraverso una riqualificazione forestale che incrementi le presenze autoctone e il valore ecologico.*

3. (P) Ai filari e alle fasce boscate si applica inoltre la seguente disposizione avente valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44 comma 3: assicurare, in caso di trasformazioni urbanistiche che necessitano l'eliminazione di fasce boscate, la loro compensazione attraverso l'individuazione di aree, interne o esterne all'ambito di trasformazione, da destinarsi a piantumazioni arboreo-arbustive di dimensioni pari o superiori a quelle eliminate.

Figura 18_PTM -Tav. 4 - Rete Ecologica Metropolitana- Estratto



Commenti alla Tav. 4 - "Rete Ecologica Metropolitana": la cartografia caratterizza il solo sub ambito ZRU2 per la presenza del Torrente Molgora a perimetro dell'area stessa, non prevedendo particolari specificazioni per il sub ambito ZRU1. Si riportano, qui di seguito, le disposizioni normative di PTM atte a regolamentare gli ambiti caratterizzati dalle previsioni della "Rete Ecologica Metropolitana" (REM).

Art 63 - Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. (O) *La tavola 4 del PTM individua i corridoi ecologici costituiti da fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. I corridoi primari e secondari si distinguono sia rispetto al loro ruolo all'interno del disegno complessivo di rete ecologica che rispetto alla loro ampiezza e funzionalità. [...] Individua altresì i principali corridoi ecologici fluviali, i corsi d'acqua con caratteristiche attuali di importanza ecologica e i corsi d'acqua da riqualificare a fini polivalenti, costituiti dai corsi d'acqua e relative fasce riparie.*

2. (I) *Ai corridoi ecologici e alle direttrici di permeabilità si applicano i seguenti indirizzi, ad eccezione di quanto specificato all'articolo 61 comma 3:*

a. mantenere una fascia continua di territorio sufficientemente larga e con un equipaggiamento vegetazionale che consenta gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse;

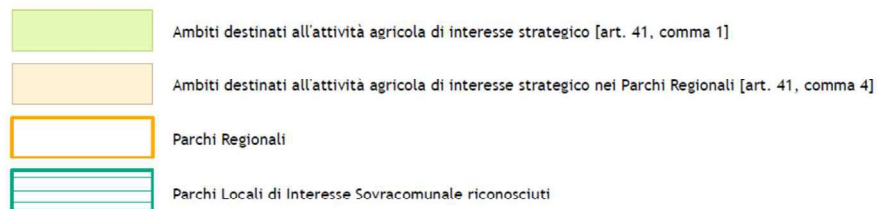
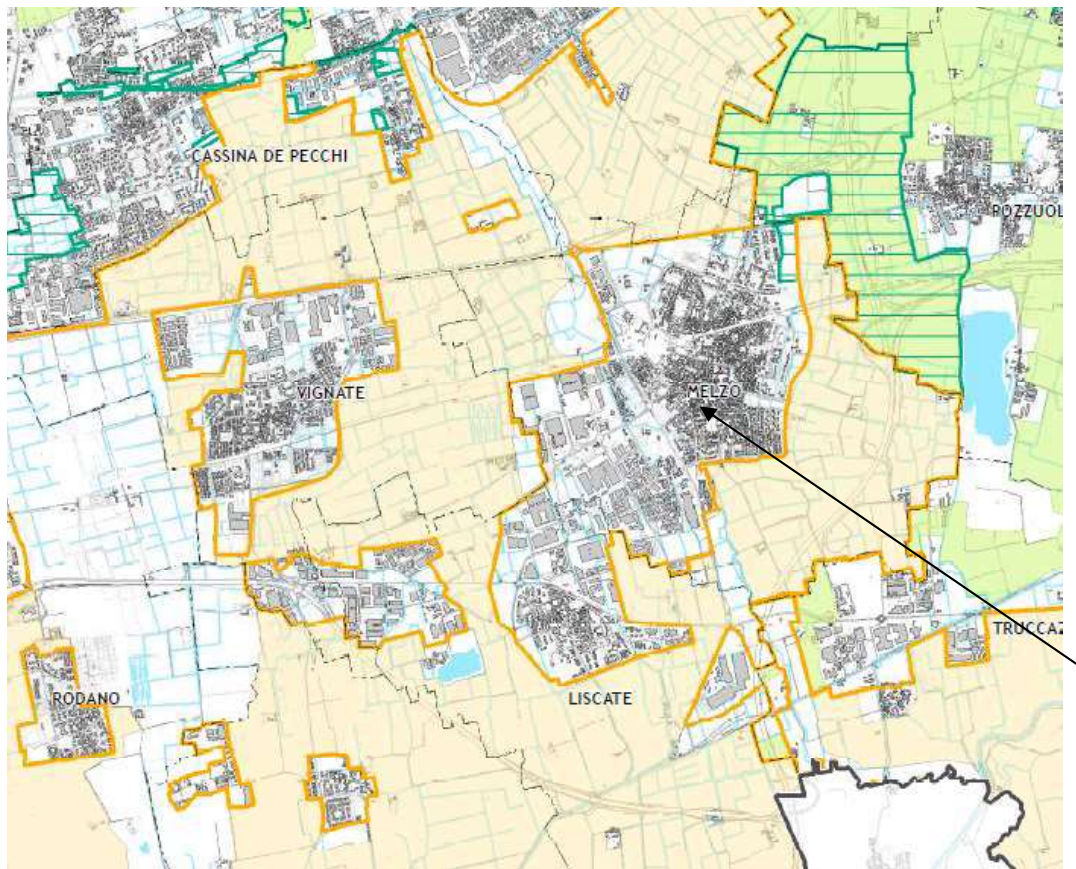
[...]

d. mantenere e ricostituire ove possibile, per i corridoi ecologici fluviali e in generale per tutti i corsi d'acqua, i caratteri naturali delle fasce riparie, con particolare riguardo alla vegetazione idrofila riparia, e dell'alveo fluviale, con particolare riguardo alla vegetazione acquatica (idrofite).

3. (D) I comuni nei propri atti di pianificazione:

- a. individuano a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità;*
- b. definiscono le modalità di intervento di cui al comma 2 in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;*
- c. verificano l'eventualità della procedura di Valutazione di Incidenza per piani e interventi che riguardino le connessioni ecologiche sovrapposte a quelle indicate dalla Rete Ecologica Regionale;*
- d. individuano eventuali interventi specifici di riqualificazione e potenziamento ecologico ed ulteriori aree di connessione ecologica di livello locale a completamento del progetto della Città metropolitana.*

Figura 19_PTM -Tav. 6 di PTM - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

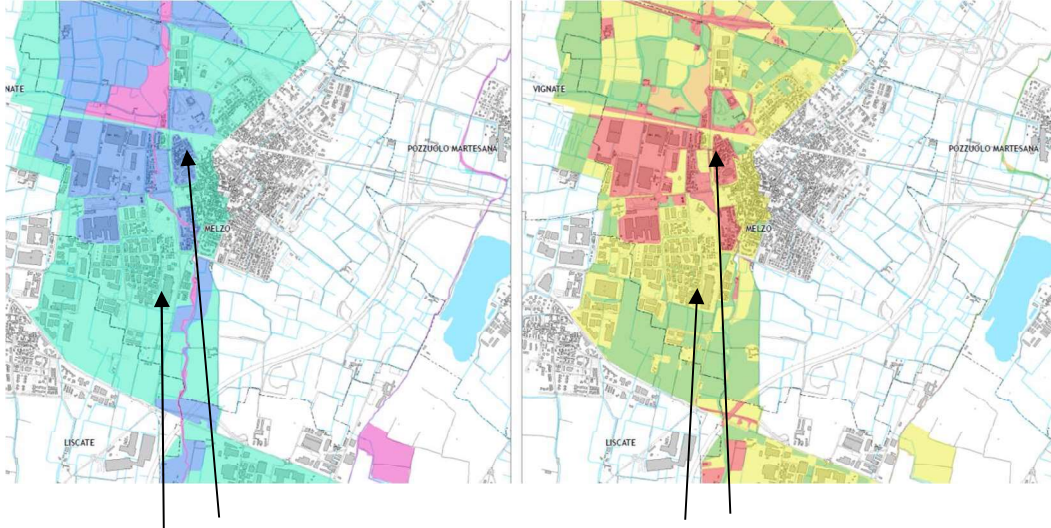


Commento alla tavola Tav. 6: nessuna caratterizzazione

Figura 20_PTM – Tav. 7 - Ricognizione dei contenuti della Direttiva alluvioni 2007/60/CE Revisione 2020

G | MOLGORA - Pericolosità: scenari di piena
Scala 1:35.000

G | MOLGORA - Rischio
Scala 1:35.000



AMBITA RISCHIO IDROGEOLOGICO [art. 78]

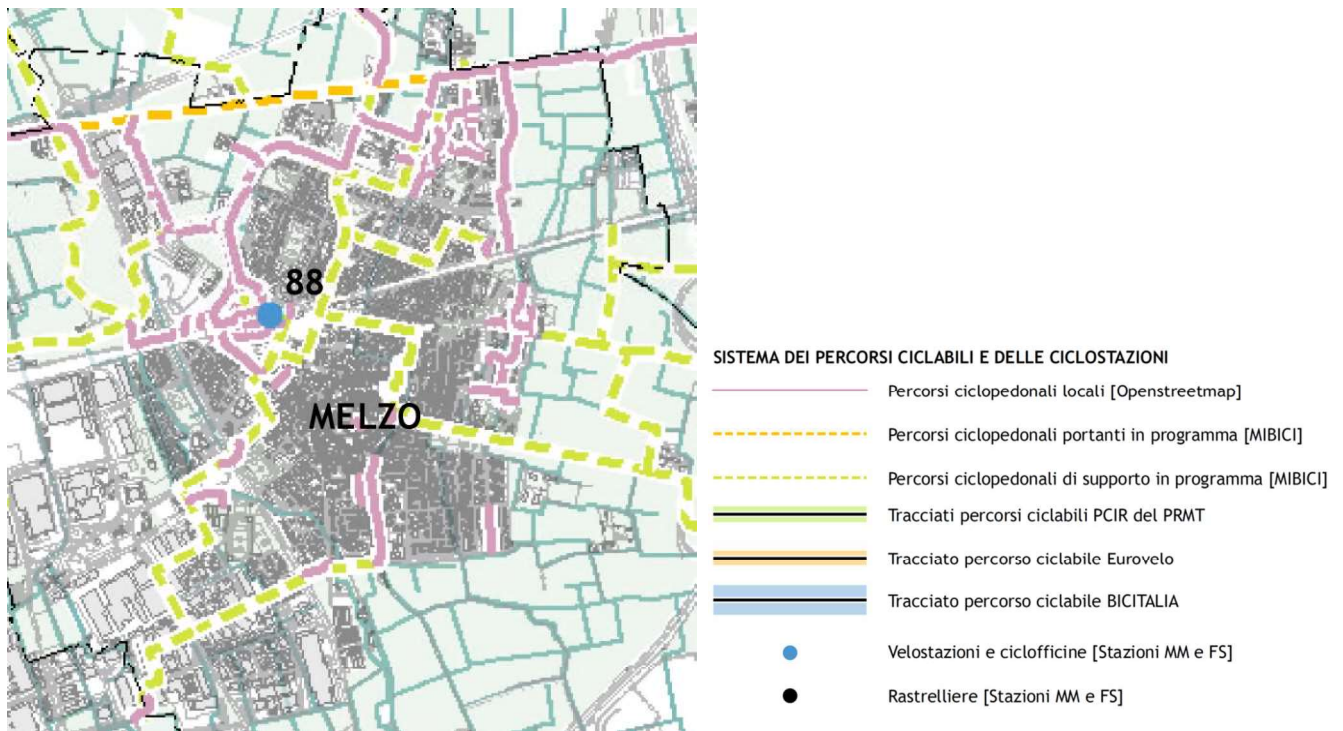
Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Pericolosità
Scenari di piena - Reticolo idrografico Principale [RP] e Reticolo Secondario di Pianura [RSP]

- Aree di esondazione [PGRA] H - alta probabilità: alluvioni frequenti con TR = 20-50 anni
- Aree di esondazione [PGRA] M - media probabilità: alluvioni poco frequenti con TR = 100-200 anni
- Aree di esondazione [PGRA] L - bassa probabilità: alluvioni rare con TR = 500 anni

Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Rischio

- R4 [PGRA] - Rischio molto elevato
- R3 [PGRA] - Rischio elevato
- R2 [PGRA] - Rischio medio
- R1 [PGRA] - Rischio moderato

Figura 21_PTМ- Tav 9- Rete ciclabile metropolitana- Estratto



Commento alla Tav. 9 - "Rete ciclabile metropolitana": La tavola 9 del PTM individua la rete ciclabile, qualificata come infrastruttura strategica per la mobilità nel territorio metropolitano, per la fruizione dei percorsi e dei luoghi di interesse paesistico individuati alla tavola 3, e per l'integrazione delle reti ciclabili esistenti e previste dei parchi. Si riportano, qui di seguito, le correlate previsioni normative contenute, per l'appunto, nelle NdA del PTM.

Art 2 - Principi e obiettivi generali di riferimento

[...]

2. Il PTM, in coerenza con i principi di cui al precedente comma, assicura attraverso le presenti norme il perseguimento dei seguenti obiettivi generali da parte della Città metropolitana e degli altri enti aventi competenza nel governo del territorio:

[...]

c. obiettivo 3 – Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo. Considerare la rete suburbana su ferro prioritaria nella mobilità metropolitana, potenziandone i servizi e connettendola con il trasporto pubblico su gomma, con i parcheggi di interscambio e con l'accessibilità locale ciclabile e pedonale. Assicurare che tutto il territorio metropolitano benefici di eque opportunità di accesso alla rete su ferro e organizzare a tale fine le funzioni nell'intorno delle fermate della rete di trasporto. Dimensionare i nuovi insediamenti tenendo conto della capacità di carico della rete di mobilità. [...]



Alla luce delle analisi e delle valutazioni che precedono, la variante al PII ex Galbani, da assumersi in variante in parte qua al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del vigente PGT comunale si pone in conformità ed in piena coerenza con le previsioni contenute nel nuovo Piano Territoriale Metropolitano, non riscontrandosi, a tal riguardo, alcuna criticità.

1.7 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

La strumentazione urbanistica vigente di livello generale del territorio comunale ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 30 del 29.07.2009 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 22.04.2009 di approvazione del Piano di Governo del Territorio (“PGT”). In conformità ai disposti della LR 12/2005 (cfr. artt. 7), gli atti che compongono il PGT sono costituiti da quelli di seguito elencati:

- Documento di Piano;
- Piano dei Servizi;
- Piano delle Regole.

Successivamente all’approvazione del PGT del 2009, sono state approvate alcune varianti parziali che hanno interessato nel tempo lo strumento urbanistico che, in particolare, hanno apportato modifiche al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole^{7, 8}.

1.7.1 DOCUMENTO DI PIANO – DESCRIZIONE DEL VIGENTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO TERRITORIALE “EX STABILIMENTO GALBANI STAZIONE E MOLGORA – SUB AMBITI ZRU1 E ZRU2”

Come è noto, l’originario PII finalizzato alla riqualificazione dell’ambito territoriale “Ex Stabilimento Galbani Stazione e Molgora”, a sua volta articolato nei sub ambiti ZRU1 e ZRU2, è stato definitivamente approvato in variante urbanistica all’allora vigente Piano Regolatore Generale (“PRG”) del 2001.

In tal senso, infatti, si dà atto che:

⁷ Le varianti parziali intervenute *post* approvazione del PGT del 2009, sono qui di seguito sintetizzate:

- Variante ex art. 5 DPR 447/98 per la realizzazione di edificio produttivo, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 9.10.2009 (efficace a seguito di pubblicazione sul BURL del 21.20.2009);
- Variante sottesa alla realizzazione di nuova pista ciclabile di collegamento tra i Comuni di Melzo e di Pozzuolo Martesana, definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5, assunta in data 1.2.2010, pubblicata sul BURL del 9.10.2020;
- Rettifica e correlazione di errori materia, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 7.1.2011, pubblicata sul BURL in data 20.4.2011;
- Variante sottesa all’individuazione del reticolo idrografico minore, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28.3.2011, pubblicata sul BURL in data 5.10.2011;
- Variante correlata all’ambito di trasformazione strategica Ts1 – Epicentro Melzo Stazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 28.3.2011, pubblicata sul BURL in data 5.10.2011;
- Variante relativa al tessuto per attività produttive, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 2.5.2011, pubblicata sul BURL in data 5.10.2011;
- Variante finalizzata alla realizzazione di una cabina di decompressione gas da parte della Società Cogeser, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 20.6.2011, pubblicata sul BURL in data 5.10.2011;
- Variante ricognitiva delle varianti parziali in precedenza assunte, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 11.3,2013, pubblicata sul BURL in data 10.4.2013.

⁸ fonte: <https://www.comune.melzo.mi.it/it/page/piano-governo-territorio-pgt>



- l'Ambito di intervento, che per l'appunto corrisponde agli ex stabilimenti Galbani Stazione e Galbani Molgora (sub ambiti ZRU1 e ZRU2), ha estensione territoriale complessiva pari a mq. 87.224,00;
- ai fini della complessiva riqualificazione del suddetto ambito territoriale, è stato adottato – in variante urbanistica – specifico Programma Integrato di Intervento, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 20.7.2007, successivamente definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 12.11.2007 (oggetto di pubblicazione, ai fini della relativa efficacia, sul BURL n. 48 del 28.11.2007);
- la Convenzione urbanistica annessa al PII, di durata decennale, è stata stipulata in data 24.12.2007 (con scadenza naturale, dunque, al 24.12.2017). A tal riguardo, si dà però atto che la suddetta Convenzione, in uno con il correlato PII, **è ancor oggi vigente ed efficace** per effetto dei disposti di cui all'art. 30, comma 3-bis del DL 69/2013, come modificato in sede di conversione dalla L. 89/2013 (che prevede espressamente quanto segue: *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*) e delle previsioni di cui all'art. 10, comma 4-bis della L. 120/2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni") che ha disposto – per le convenzioni urbanistiche formati (come nel caso che ci occupa) "al 31 dicembre 2020", la proroga di tre anni. Ciò con la precisazione che "La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi **che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98**". In base regime normativo di cui al citato art. 10, comma 4-bis, L. 120/2020, la (ulteriore) proroga triennale di che trattasi – oltre ad essere applicabile anche alle convenzioni di piani attuativi che hanno (così come nel caso in esame) già usufruito della proroga di cui all'art. 30-bis del DL 69/2013 - deve intendersi operante in via automatica per le convezioni formati al 31.12.2020, senza necessità di specifica istanza di parte;
- a valere sul sub ambito ZRU1, l'originario PII prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 100.000 mc (di cui: 40.000 mc per residenza libera; 10.000 mc per residenze convenzionate; 40.000 mc. per terziario/direzionale di cui 20.000 mc. convertibili alla funzione residenziale libera; 10.000 mc. per attività di commercio al dettaglio articolate secondo il *format* degli esercizi di vicinato o delle Medie Strutture di Vendita - MSV);



- relativamente al sub ambito ZRU2, l'originario PII prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 60.000 mc (di cui: 55.000 mc per residenza libera e 5.000 mc per attività di commercio al dettaglio articolate secondo il *format* degli esercizi di vicinato o delle Medie Strutture di Vendita (MSV);
- il successivo strumento urbanistico comunale (*i.e.* PGT del 2009) ha incluso l'intero compendio immobiliare oggetto di PII tra gli *Ambiti già sottoposti a piani e/o programmi attuati o in corso di attuazione*, di cui all'art. 39 delle NTA di Piano delle Regole ("**PdR**"), che, sostanzialmente, rinvia ai contenuti del PII vigente e alle correlate obbligazioni convenzionali.

Premesso quanto sopra in merito all'originario PII, e venendo ora alle relazioni tra il suddetto strumento di programmazione negoziata ed il (successivo) PGT del 2009, si dà atto che il Documento di Piano - che ha il compito di descrivere la struttura del territorio - ne sintetizza nei termini qui di seguito riportati gli obiettivi e le finalità, inquadrandole, peraltro, nel contesto dei principi e delle azioni sottese alla riqualificazione ed alla rigenerazione delle aree urbane.

*"Il tema della riqualificazione urbana assume sempre più rilevanza, soprattutto in un periodo in cui la chiusura di importanti stabilimenti localizzati originariamente nella zona centrale del comune, primi fra tutti la **Galbani**, l'Invernizzi e la Tudor, hanno liberato aree strategiche per la riqualificazione della città. Tali aree offrono un'occasione "unica" di riqualificazione che non si limita alla sola area, ma propaga i propri effetti su vaste zone di città, sino a determinarne l'intera configurazione. Il recupero di tali aree comporta la risoluzione di una molteplicità di punti critici legati ad aspetti non solo urbanistici ed architettonici, ma spesso anche di tipo ambientale, economico e sociale, attraverso piani, progetti e azioni caratterizzati da un elevato grado di complessità".*

"Le due aree Galbani, situate rispettivamente in adiacenza alla stazione ferroviaria – Galbani Stazione – e a sud del territorio comunale lungo il Torrente Molgora, costituiscono importanti aree strategiche interessate da interventi di riqualificazione urbana, che vedranno l'attuazione mediante Programmi Integrati di Intervento" [...].⁹

"La riqualificazione urbana implica l'attuazione di nuovi servizi e il rafforzamento di quelli esistenti in linea con la vocazione terziaria dell'economia cittadina e finalizzati al recupero di un ruolo gerarchicamente sovraordinato della città nel contesto territoriale. Dovrà essere incentivato anche il potenziamento dei servizi in tutti i tessuti urbani e la diversificazione degli interventi nei diversi quartieri, oltre che la realizzazione di nuovi parcheggi soprattutto in corrispondenza del nucleo centrale storico. Dovrà essere perseguita la qualità abitativa, attraverso interventi volti a favorire la qualità dell'ambiente costruito, al

⁹ Fonte: Documento di Piano ("**DdP**") - Piano Governo Territorio



miglioramento della qualità degli spazi aperti, del disegno e dell'arredo del suolo pubblico e alla diffusione del verde privato e condominiale" [...].¹⁰

Di seguito, viene riportato stralcio descrittivo del PII originario (estratto di Relazione del DdP) per le aree in oggetto, di cui ai sub ambiti ZRU1-Stazione e ZRU2-Molgora/Suinopoli:

"Il PII: le aree Galbani

A seguito di rilevanti operazioni di concertazione si è giunti alla definizione ed adozione, nel luglio 2007, del PII per la trasformazione delle due aree Galbani Stazione e Suinopoli – azionate dal PRG 2001 come Zone di Riqualificazione Urbana 1 e 2. La trasformazione delle due aree risulta prevalentemente finalizzata al recupero ed al riassetto urbanistico e infrastrutturale.

Il PII Vigente prevede la realizzazione di 160mila mc complessivi, suddivisi tra direzionale, residenza e commerciale; la superficie territoriale interessata è pari a 87.224 mq, cui si sommano ulteriori 12.060 mq di proprietà RFI, esterni al perimetro del PII, ma interessati dal progetto di trasformazione.

Complessivamente verranno realizzati 105mila mc di nuova residenza e 55mila di direzionale/commerciale, per 1050 nuovi abitanti teorici insediabili. Le aree a standard – reperite all'interno del perimetro della trasformazione - sono pari a 39.715,02 mq, cui vanno aggiunti ulteriori 8.907,61 mq corrispondenti allo standard qualitativo, per un totale complessivo 48.622,63 mq, in grado di soddisfare il fabbisogno per i nuovi abitanti insediabili. Le aree a parcheggio, per una superficie complessiva di 11.136,88 mq (7.866,70 mq per l'area Stazione e 3.270,18 mq per l'area Suinopoli), risultano soddisfare le necessità previste dal nuovo carico insediativo.

Il programma prevede inoltre la realizzazione di un nuovo edificio pubblico per uffici/centro servizi di circa 1.000 mq di slp – che ospiterà servizi alle imprese, situato su un'area data in cessione al comune. Il PII per l'ambito della stazione, prevede anche la realizzazione delle attrezzature pubbliche connesse, nonché le necessarie infrastrutture viabilistiche (strade, parcheggi, sottoservizi); la realizzazione della nuova Scuola Materna in via Trivulzio rientra inoltre tra le nuove attrezzature previste dalla trasformazione.

Parte della volumetria residenziale dell'area Galbani-Stazione – pari a 10mila mc – verrà destinata ad edilizia convenzionata.

La proposta – progettista Raffaele Cecchi – si basa, per le aree limitrofe alla stazione, su di una riconversione di carattere residenziale, terziaria/direzionale (sfruttando la presenza della stazione ferroviaria potenziata dai nuovi binari dell'alta velocità/capacità) e commerciale, che grazie l'inserimento di una spina verde

¹⁰ Fonte: DdP- Piano Governo Territorio

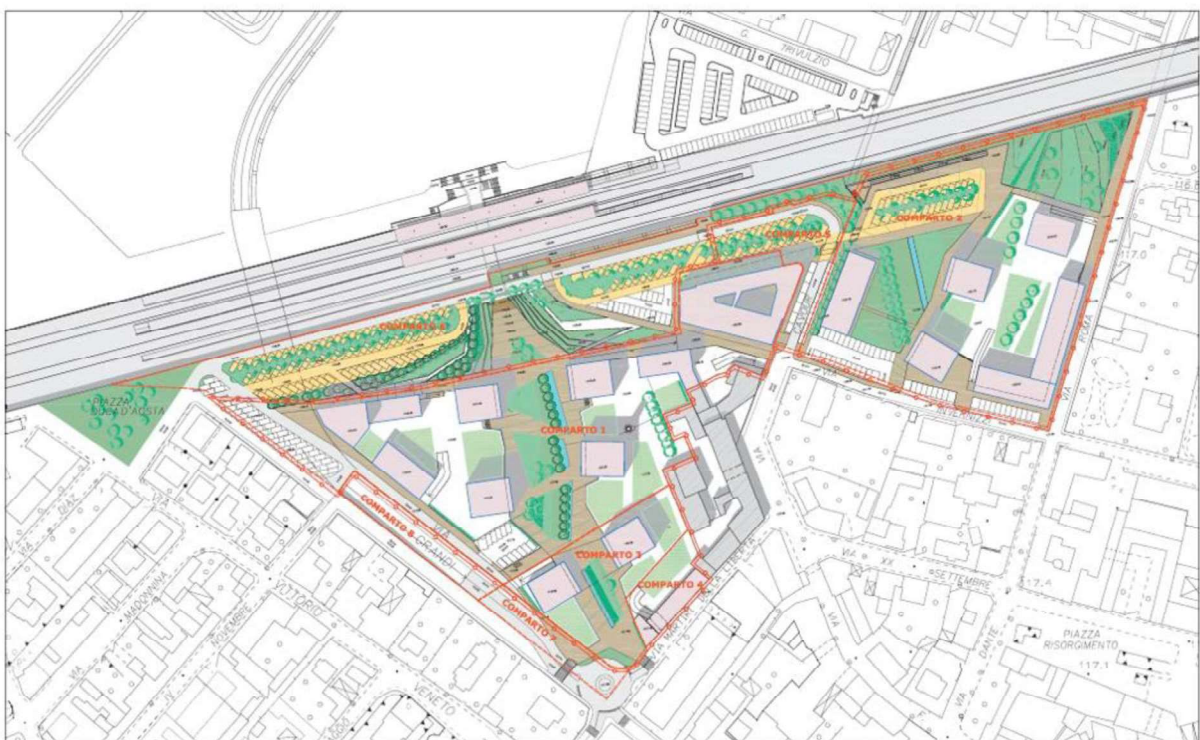
centrale collegherà il nuovo intervento con il centro storico e le aree poste a nord della ferrovia, anch'esse interessate negli ultimi anni da processi di rifunzionalizzazione, nonché dalla presenza di servizi urbani (scuole, RSA, ospedale).

L'area di Suinopoli, posta a sud del comune tra il torrente Molgora e la SP13, si caratterizza per interventi di tipo residenziale, con una ridotta presenza di commercio, ed un inserimento ambientale con la previsione di nuove aree boscate (in linea con quanto previsto dal PTCP), nonché di fasce di protezione/mitigazione della Strada Provinciale 13.

L'Area della Stazione – ZRU1

Analizzando nel dettaglio il PII Stazione si nota come la superficie interessata dalla trasformazione ammonti a quasi 48mila mq, equivalente a circa un quarto dell'intera area del centro storico, fattore che determina una notevole importanza all'intervento, sia in termini dimensionali che localizzativi e di funzioni insediabili. Peculiarità del progetto riguarda la disposizione dei nuovi edifici lungo aree e spazi verdi, che diventano elementi di connessione tra la città consolidata e la trasformazione. Grande importanza è rivestita quindi dalla funzione di cerniera che il progetto assumerà nel collegare il centro con le aree poste a nord della stazione direttamente interessate dalle trasformazioni, su cui verranno insediati, oltre ai parcheggi e le stazioni di scambio intermodale, funzioni di interesse collettivo, nonché i quartieri e i servizi già esistenti.

Figura 22_Planivolumetrico ZRU1 PII Vigente





Lungo i due assi verdi principali (il sistema lineare di giardino-piazza pubblica che corre centralmente all'area collegando pedonalmente centro storico e aree a nord della ferrovia; il "giardino pubblico" compreso tra le vie Cavour, Invernizzi e Roma che permetterà l'attraversamento pedonale, la fruizione di uno spazio verde e l'accesso ai due sottopassi della ferrovia); troveranno collocazione i blocchi di abitazioni a maggiore altezza (5-7 piani), che al piede dell'edificio ospiteranno attività commerciali; lungo le strade perimetrali verranno collocati i corpi edilizi di minore altezza (3-5 piani) al fine di relazionarsi con l'impianto storico melzese. Parte del terziario verrà collocato nella sede storica della Galbani, opportunamente riadattata, mentre il restante verrà ospitato negli edifici lungo il fronte nord, in modo da facilitare eventuali riusi abitativi.

Il programma prevede in sintesi l'insediamento di:

- 50.000 mc di residenza, di cui 10.000 a canone convenzionato;*
- 40.000 mc di direzionale, di cui 20.000 riconvertibili in residenza;*
- 10.000 mc di commerciale.*

L'Area di Suinopoli – ZRU2

Il PII - ambito Suinopoli - interessa 51.590 mq di aree industriali dismesse, collocate in una zona di notevole interesse paesaggistico-naturalistico per la presenza del Torrente Molgora e delle aree agricole interne al Parco Sud. La presenza della SP Cerca comporta problematiche relative all'ampio livello di traffico, che ha reso necessario lo studio di barriere fisiche e paesaggistiche di protezione dal rumore e dall'inquinamento. Ulteriore protezione dal traffico della Cerca si otterrà con le previsioni del nuovo assetto viabilistico sovralocale (TEM e BreBeMi.), che porterà ad un alleggerimento della SP 13 dal traffico di attraversamento (meno 30%). Il nuovo insediamento, che andrà a realizzare una nuova parte urbana, risulta protetto dalla strada, ma si apre sul parco agricolo, grazie alla creazione di un sistema di verde pubblico che utilizzerà il torrente Molgora come asse portante, in grado di creare connessioni sia con la città consolidata che con il Parco agricolo, con l'inserimento di piste ciclabili e spazi per la sosta.

Figura 23_Planivolumetrico ZRU2 PII Vigente



Come per l'ambito della stazione, gli edifici collocati lungo la strada ospiteranno al piano terra funzioni commerciali; data la trasformazione a carattere prevalentemente residenziale, i corpi di fabbrica hanno altezza limitate, con un massimo di 4 piani, mentre quelli collocati all'interno avranno altezza non superiori ai 3 piani. Le barriere di protezione verranno realizzate attraverso la movimentazione del terreno su cui verranno poste ulteriori barriere isolanti e fono-assorbenti adeguatamente implementate e schermate attraverso la messa a dimora di filari alberati e quinte di vegetazione.

Il programma prevede in sintesi l'insediamento di:

- 55.000 mc di residenza;
- 5.000 mc di commerciale".

1.7.2 PIANO DELLE REGOLE – INQUADRAMENTO E DISCIPLINA DELL'AMBITO AREE EX-GALBANI

Procedendo con la disamina dei rapporti tra PII del 2007 ed il (successivo) PGT del 2009, si dà atto che il Piano delle Regole ("PdR") e, segnatamente, la Tavola 7, riporta l'articolazione e le previsioni di riconversione assegnate dal suddetto PII alle aree "Ex Galbani".

Tav. 7 - "Tavola delle Regole": entrambi i sub ambiti (ZRU1 e ZRU2) in cui si articola il vigente PII sono ivi classificati come "Aree già sottoposte a piani e/o programmi attuati, o in corso di attuazione". Per essi, trovano applicazione i disposti di cui all'art. 39 delle NTA del PdR, che si riporta integralmente qui di seguito:

Art. 39 - Ambiti di trasformazione pregressi

"1. Si tratta delle trasformazioni previste dal PRG vigente, disciplinate da piani attuativi e in corso di attuazione, per le quali si rimanda integralmente agli aspetti convenzionali di riferimento.

2. Nel caso di piani attuativi con convenzioni scadute, l'utilizzazione delle previsioni residue risulterà subordinata alla redazione di un nuovo strumento attuativo della stessa natura del piano originario.

3. Ai lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, non oggetto di previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, viene attribuito un indice di edificabilità territoriale (It) pari a 0,5 mq/mq. Per gli altri parametri si applicano le disposizioni del Tessuto di riferimento.

4. Le previsioni sui lotti liberi, derivanti da pianificazione attuativa con convenzioni scadute, riconosciuti e individuati in cartografia, sono da considerarsi come nuove previsioni, superando eventuali vincoli di pertinenza in essere".

Per quanto riguarda le previsioni di natura vincolistica afferenti al sistema infrastrutturale, si dà atto che il sub ambito ZRU1 è gravato *in parte qua* da fascia di rispetto ferroviaria, mentre il sub ambito ZRU2 è interessato da fascia di rispetto stradale (riferita, nello specifico, al tracciato dalla SP13).

Oltre a quanto sopra, si rileva, con specifico riferimento al sub ambito ZRU2, la presenza dei vincoli di salvaguardia correlati alla presenza del Torrente Molgora, segnalandosi, altresì, che il suddetto sub ambito risulta essere incluso – per una minima porzione, posta a sud del medesimo – nel Parco Agricolo Sud Milano (PASM), nella cui perimetrazione tale porzione di area è inclusa, precisandosi che, in relazione ad essa, non sono comunque previste edificazioni o nuove previsioni infrastrutturali.

Figura 24_PGT – Tav. 7 - Tavola delle Regole - Estratto ZRU1

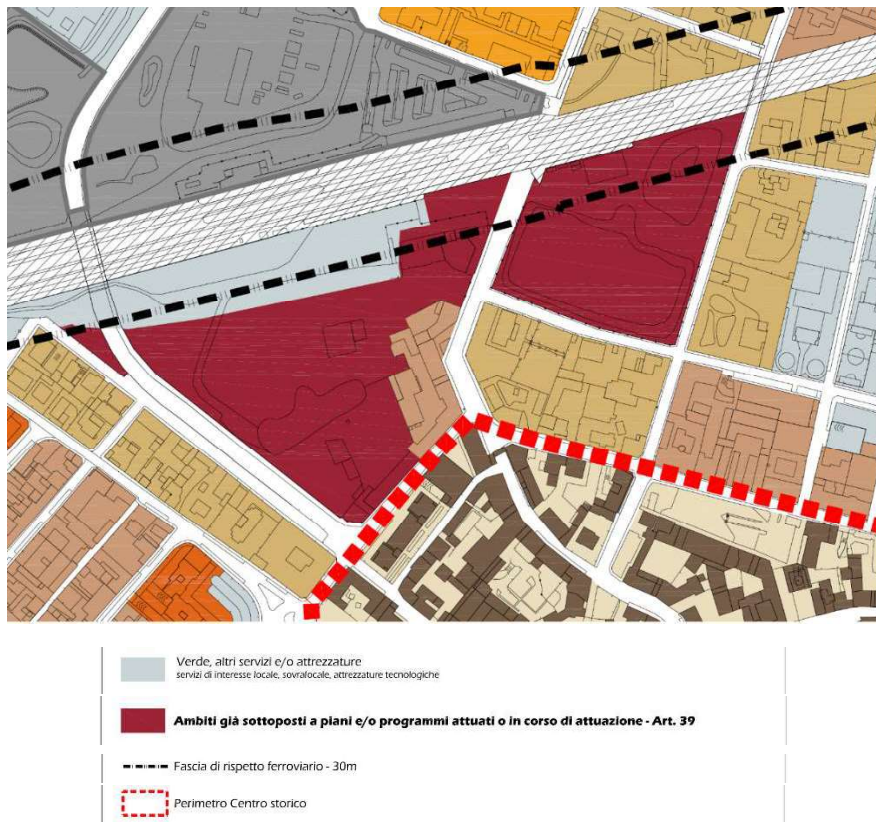
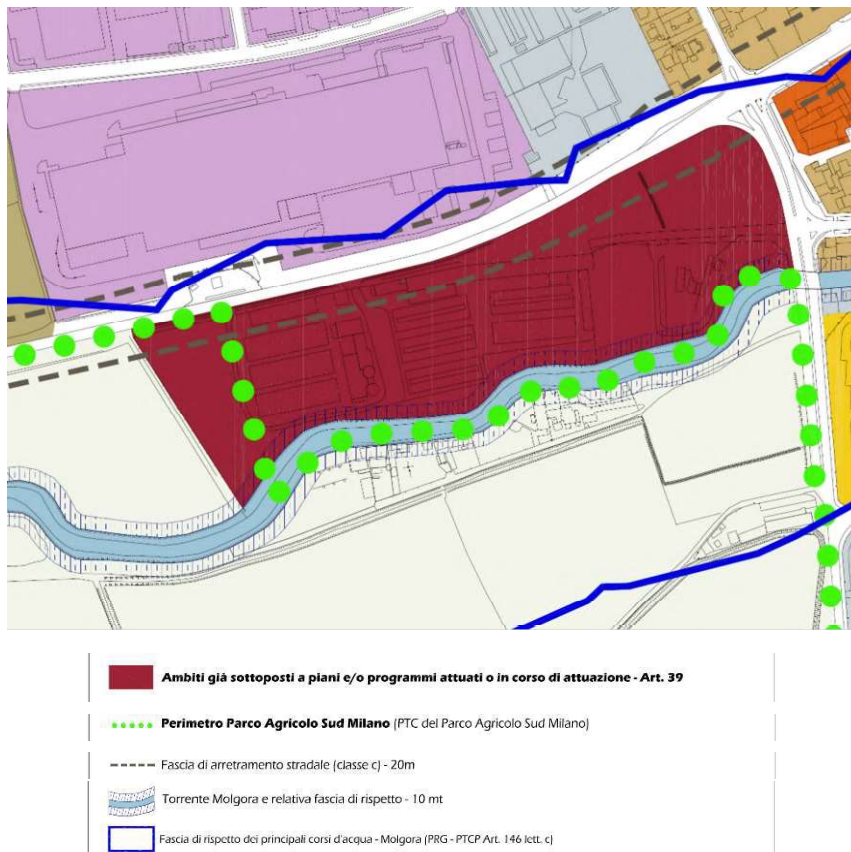


Figura 25_PGT - Tav 7 - Tavola delle Regole - Estratto ZRU2





1.8 LO STUDIO PRELIMINARE PER LA DEFINIZIONE DEI POSSIBILI SCENARI DI TRASFORMAZIONE, PREDISPOSTO DAL CENTRO STUDI PIANO INTERCOMUNALE MILANESE (PIM) – LUGLIO 2019

In correlazione all'avvio dell'iter di predisposizione della Variante generale al PGT (attualmente *in itinere*, essendo in corso la fase di Valutazione Ambientale Strategica – VAS), l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno effettuare, nel 2019, uno studio di approfondimento per la definizione di nuovi possibili scenari di trasformazione delle suddette aree "Ex Galbani" (sub ambiti ZRU1 e ZRU2)¹¹.

In particolare - e tenuto conto del protratto stato di non attuazione delle previsioni contenute nel PII del 2007, a causa di vicende legate alla crisi finanziaria dell'originario Soggetto Attuatore - l'obiettivo dello studio effettuato dal PIM è stato quello di individuare e di valutare i possibili scenari di sviluppo e di rigenerazione del compendio immobiliare a partire dai nuovi indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale in rapporto al mutato contesto socio economico ed alle risultanze di un processo partecipativo condiviso con la cittadinanza di Melzo. In tal senso, il fine ultimo dello Studio è stato quello di individuare una serie di indirizzi progettuali condivisi per uno sviluppo sostenibile delle aree ex Galbani, di possibile declinazione nella variante generale di PGT *in itinere*, onde favorirne la complessiva rigenerazione e la rivitalizzazione a lungo termine per l'intera Città.

Di seguito si riassumono le risultanze dello studio condotto dal Centro Studi PIM (di seguito anche "lo Studio") che, muovendo dall'inquadramento territoriale delle aree "Ex Galbani" (sub ambiti ZRU1 e ZRU2) – passaggio fondamentale per evidenziare gli elementi fondanti dell'assetto urbanistico dell'area in uno con gli elementi di forza e le criticità – ha individuato (operando anche il raffronto con alcuni casi selezionati per assonanza con il tipo di progettualità in oggetto) alcuni elementi chiave per la progettualità delle "Aree Ex Galbani", che, a loro volta, hanno costituito il punto di partenza per la definizione degli "scenari di sviluppo" verso i quali indirizzarne la riqualificazione.

In tal senso, lo Studio ha individuato – per ciascuno dei due sub ambiti dell'originario PII (ZRU1 e ZRU2) – tre scenari di possibile sviluppo, tutti improntati sul tema principale della sostenibilità, declinato nelle forme di sostenibilità ambientale, urbanistica/architettonica e sociale.

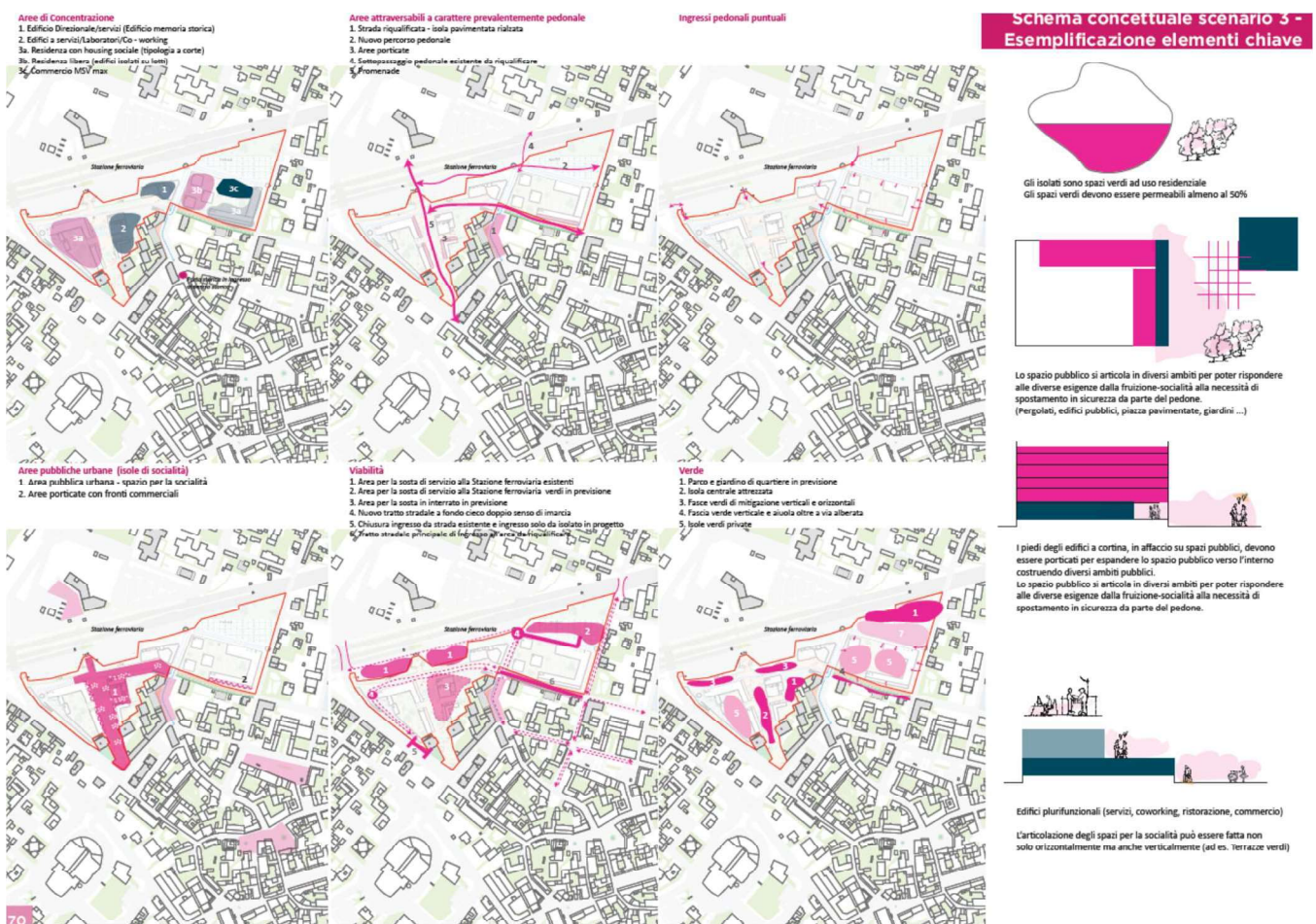
Il primo scenario ha preso in esame le previsioni contenute nell'originario PII, al fine di definire un parametro di giudizio e di confronto anche in rapporto alla progettualità/pianificazione già declinata nella correlata Convenzione urbanistica, onde valutarne la perdurante attualità anche in rapporto alle risultanze emerse nel corso del processo partecipativo svolto ed alla luce della nuova idea di Città, onde acquisire una chiara lettura dei profondi cambiamenti del contesto.

¹¹ Fonte: Studio PIM (pag.5)

I tre scenari individuati hanno quindi permesso di delineare, nel contesto del suddetto Studio, altrettanti schemi di indirizzo per la riqualificazione delle ex “Aree Galbani”.

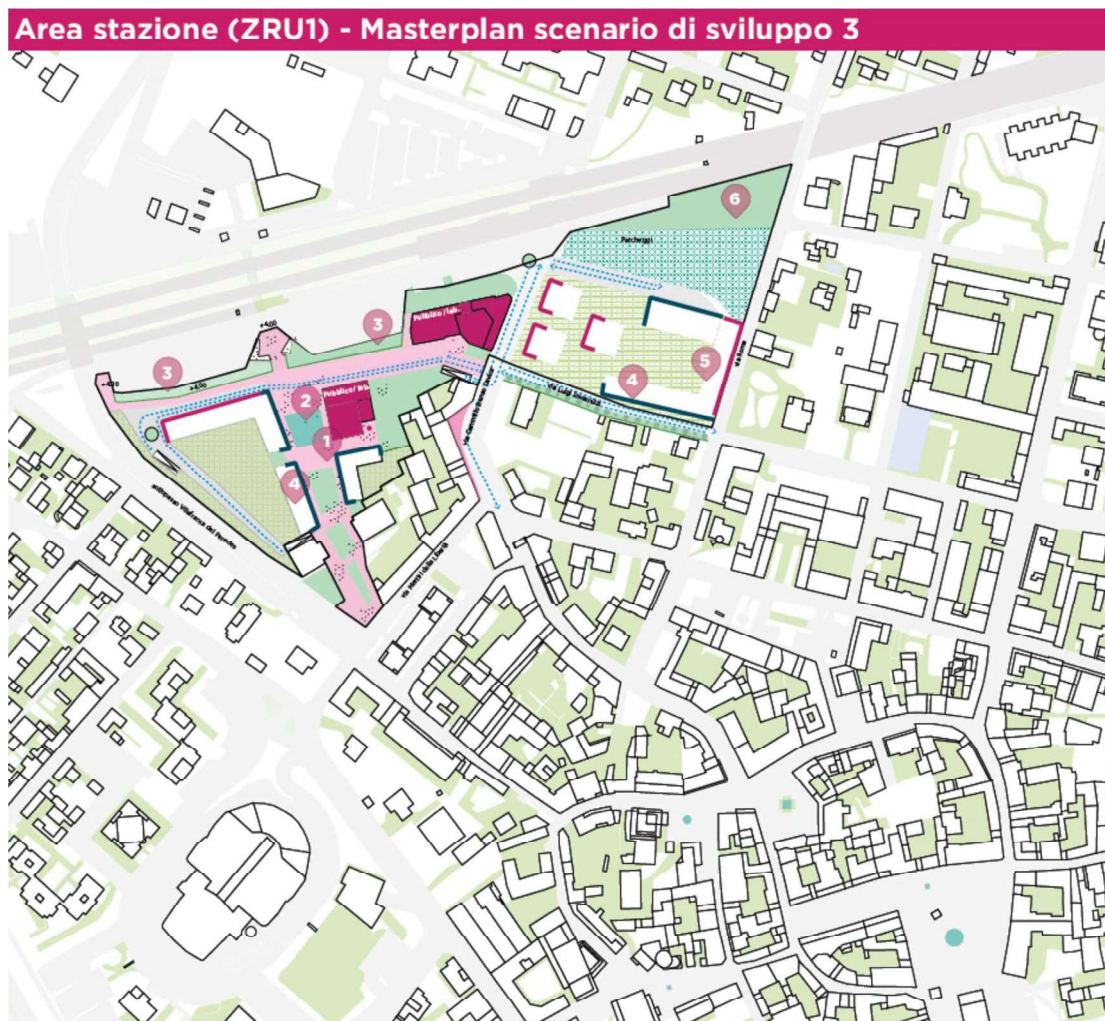
Detto processo, così come strutturato, ha permesso all’Amministrazione comunale di dotarsi di uno strumento concreto di supporto per la valutazione delle possibili opzioni di rifunzionalizzazione e di riqualificazione del complesso immobiliare, senza perdere di vista gli obiettivi, i contenuti e le priorità che emergono dallo Studio medesimo¹².

Figura 26_ PIM- Esempio di schema concettuale per lo studio di scenario



¹² Fonte: Studio PIM (pag.55)

Figura 27_PIM- Esempio di scenario



Gli scenari di sviluppo contemplati nello Studio, dopo essere stati “pesati” attraverso una valutazione multicriteria, sono stati posti a disposizione dell’Amministrazione comunale, anche al fine di assumersi i relativi contenuti nel contesto della variante di PGT *in itinere*.

Quanto alle conclusioni dello Studio, è emerso che le previsioni contenute nell’originario Programma Integrato di Intervento non risultano più attuali in correlazione ad entrambi i sub ambiti (ZRU1 e ZRU2) il cui si articola il PII relativo alle ex “Aree Galbani”.

Per quanto riguarda il **sub ambito stazione (ZRU1)**, lo Studio ha definito i correlati scenari di sviluppo che, in sostanza, recano: (i) la proposta di riduzione delle capacità edificatorie in previsione, (ii) il contenimento delle altezze degli edifici ed (iii) il ridimensionamento degli esercizi commerciali di media struttura di vendita.

Lo scenario maggiormente condiviso (ovverosia lo scenario n. 3) reca, nel dettaglio, le seguenti previsioni:

- (i) **per il lotto est:** l'accostamento tra residenza libera e housing sociale (nello specifico, la residenza libera risulta composta da tre edifici isolati su lotto e con verde pertinenziale), con allocazione dell'housing concentrata in una stecca posta tra via Roma e via Invernizzi, con affaccio, lungo quest'ultima, degli esercizi di vicinato. Previsione - a nord delle residenze - di un ulteriore parcheggio al servizio della stazione ferroviaria, a sua volta raggiungibile tramite una nuova viabilità a fondo cieco, con innesto al termine di via Cavour. Previsione di riqualificazione del tratto di via Cavour posto all'incrocio con via Invernizzi funzionale alla creazione di un'isola rialzata pavimentata e previsione di riqualificazione dell'esistente sottopassaggio ciclo-pedonale alla ferrovia.
- (ii) **per il lotto ovest:** mantenimento e riqualificazione, a nord, dell'edificio esistente. Sviluppo - lungo l'asse nord-sud – della *Promenade*, concepita come un'isola centrale attrezzata, corredata da spazi verdi, funzionale all'allocazione di una *mixité* funzionale, inclusa la previsione di un'area mercatale e di una platea, con sviluppo, al relativo contorno, della residenza (corredata da idonee dotazioni di spazi di sosta dedicati interrati), anche destinata ad housing sociale, con previsione del relativo affaccio con spazi porticati ed esercizi di vicinato. Previsione – lungo il fronte nord – di spazi a verde, anche al fine di mitigare la presenza dell'infrastruttura ferroviaria.

Quanto, invece, **al sub ambito ZRU2 – Molgora (anche denominato “Ex Porcilaie” o “Suinopoli”)**, per lo scenario maggiormente condiviso (anche in questo caso, lo scenario n. 3), lo Studio ne ha ipotizzato la rifunzionalizzazione per attività economiche, in specie per usi produttivi e commerciali, anche per media struttura di vendita (e correlate dotazioni infrastrutturali), con previsione di un nuovo asse stradale, parallelo al tracciato SP13, di distribuzione dei flussi all'interno del comparto, e correlata riqualificazione, a nord del sub comparto, di viale Lussemburgo.

Sintetizzati, nei termini che precedono, i contenuti dello specifico Studio predisposto dal PIM, si dà atto che l'odierna proposta di variante al PII, cui il presente elaborato accede, ha tenuto in debita considerazione le relative risultanze, sussumendole in massima parte nel nuovo assetto planivolumetrico e distributivo proposto.



1.9 IL NUOVO PGT *IN ITINERE*: LE LINEE DI INDIRIZZO APPROVATE CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 111 DEL 3.10.2019

Con deliberazione n. 111 del 3.10.2019, la Giunta Comunale ha approvato le “Nuove linee di indirizzo per l’elaborazione delle varianti del Piano di Governo del Territorio (PGT)”, nel contesto delle quali sono stati individuati gli obiettivi principali da perseguirsi mediante il nuovo strumento di *governance* territoriale, costituiti da quelli qui di seguito elencati:

- (i) Promozione e facilitazione degli **interventi di riqualificazione diffusa**, onde incentivare il riuso del patrimonio alle diverse scale, il recupero delle aree dismesse e abbandonate, l’incentivazione alla mobilità sostenibile, la valorizzazione del centro storico, dell’abitare e dei servizi,
- (ii) **Valorizzazione del paesaggio e del sistema ambientale e paesaggistico**, al fine di promuovere la tutela e la qualificazione ambientale del territorio, nonché il relativo potenziamento e miglioramento ecologico;
- (iii) **Incentivazione del motore economico**, accogliendo forme di lavoro innovative, favorendo e promuovendo lo sviluppo del distretto urbano del commercio.

Per quel che concerne, nello specifico, il processo di rigenerazione delle aree “Ex Galbani” (sub ambiti ZRU1 e ZRU2), la suddetta deliberazione di approvazione delle linee di indirizzo da declinarsi nel nuovo PGT enuclea i seguenti cinque macro-obiettivi:

1. **rigenerazione urbana**: da perseguirsi mediante l’approntamento di edifici a basso impatto ambientale, la bonifica delle aree, la realizzazione di una nuova centralità urbana con la creazione di spazi verdi e aree pedonali, l’occasione per riconnettere parti diverse di città e per introdurre una nuova *mixité* di funzioni;
2. **rilancio demografico**: da promuoversi mediante l’azione sinergica di politiche sociali ed abitative, lo sviluppo di un intervento attrattivo attraverso un nuovo quartiere “Porta di ingresso” e l’introduzione di funzioni e servizi compatibili alla residenza;
3. **attività e lavoro**: da perseguirsi mediante l’incentivazione di insediamenti per attività economiche, al fine di migliorare il tasso occupazionale territorio e l’accoglienza di nuove forme di lavoro, la conferma della previsione di esercizi di commercio al dettaglio e attività di servizio;
4. **potenziamento della mobilità dolce**: da incentivarsi mediante la ridefinizione ed il miglioramento della viabilità esistente, cogliendo come opportunità il sistema della rete del trasporto pubblico e la presenza del passante ferroviario con le linee S5 e S6 e il nodo interscambio ferro/gomma/bicicletta;

- 5. Sviluppo eco sostenibile:** da perseguirsi mediante la limitazione di consumo di suolo libero, assegnando priorità alle aree da rigenerare; correlata valorizzazione del corso del Torrente Molgora preservandone i caratteri ecologici e di connessione alla rete ecologica locale e sovralocale anche nel rispetto del Parco Agricolo Sud Milano.

Come si avrà modo di meglio evidenziare al successivo Titolo II dedicato all'illustrazione del quadro di riferimento progettuale, il nuovo assetto distributivo e funzionale contemplato nell'odierna proposta di variante all'originario PII costituisce puntuale declinazione dei 5 macro obiettivi sopra elencati, ponendosi, altresì, in attuazione dei disposti di cui alla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero e dei principi di cui alla LR 18/2019 sulla rigenerazione urbana di ambiti – come quello in esame – dismessi e versanti in condizioni di degrado e di obsolescenza funzionale.

1.10 LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 DEL 20.7.2020 DI "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LR 12/2005"

In coerenza ed in linea di continuità gli obiettivi declinati nella sopra richiamata deliberazione G.C. n. 111 del 3.10.2019, il Consiglio Comunale di Melzo, con propria deliberazione n. 22 del 20.7.2020, ha individuato - ai sensi e per gli effetti dell'art. 8-bis della LR 12/2005, così come introdotto dalla LR 18/2019 – gli ambiti di rigenerazione urbana, ivi includendo, per l'appunto, anche le aree "Ex Galbani" (sub ambiti ZRU1 e ZRU2), e prevedendo per la relativa riqualificazione, oltre agli obiettivi già declinati nella sopra citata deliberazione G.C. n. 111/2019 di approvazione delle linee di indirizzo per il nuovo PGT, anche le finalità qui di seguito riportate:

- favorire il più possibile una pluralità di destinazioni e di funzioni, anche con la previsione di soluzioni insediative ibride e flessibili;
- favorire la realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali;
- favorire l'incremento modale, la ciclabilità, la mobilità pedonale e le relative opere di accessibilità, nonché la riqualificazione dei nodi e della rete infrastrutturale per la mobilità;
- promuovere progetti di rigenerazione del tessuto commerciale, in particolare, introducendo premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali e artigianali di servizio e rendendo ammissibili funzioni commerciali di media dimensione come spinta alla riqualificazione, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali del tessuto urbano consolidato con particolare attenzione a quelle presenti nei nuclei storici e nel perimetro del costituendo DUC;
- favorire l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni pubbliche che facciano da "volano" (centri impiego, punti formativi, ecc.);



- prevedere interventi di riqualificazione ambientale, anche esterni ai perimetri delle aree di rigenerazione: riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; demolizione o delocalizzazione di edifici in eventuali aree a rischio e/o pericolosità idraulica e idrogeologica; riqualificazione degli ambiti lungo il Molgora; interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, drenaggio urbano sostenibile; riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunali;
- privilegiare gli ambiti di rigenerazione per la collocazione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, nonché quelli attribuiti in incremento rispetto ai volumi esistenti;
- provvedere alla tutela e al restauro degli immobili di interesse storico-artistico ovvero degli immobili dichiarati come di valenza storico documentale dal PGT comunale;
- prevedere la demolizione di opere edilizie incongrue ai sensi dell'art. 4, comma 9 della LR 31/2014;
- attuare interventi di bonifica degli edifici e dei suoli contaminati.

Anche in relazione agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale di Melzo in sede di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e di inclusione, tra essi, delle aree "Ex Galbani" (ZRU1 Stazione – ZRU2 Molgora), l'odierna proposta di variante all'originario PII si pone in totale coerenza, prevedendone, al proprio interno, la diretta declinazione.

1.11 LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 22.7.2021 – ATTO DI INDIRIZZO INERENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE EX AREE GALBANI DENOMINATE AREE ZRU1 STAZIONE E ZRU2 MOLGORA IN TERRITORIO DI MELZO

Concorre a completare il quadro di riferimento programmatico dell'odierna proposta di variante al vigente PII la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 22.7.2021 che, alla luce delle "linee generali" di impostazione della suddetta proposta di variante al PII (sottoposte alla valutazione delle Commissioni Consiliari, tenutesi in data 12.2.2021, 5.3.2021 e 21.4.2021), ha assunto le seguenti determinazioni:

- attestazione della coerenza delle linee generali di impostazione della variante al PII a *"quanto contenuto nella vigente convenzione che prevede, fra l'altro, l'allocazione di insediamenti commerciali di varie dimensioni e tipologie, comprese le medie strutture di vendita, sia in area ZRU1- Stazione che in area ZRU2 - Molgora fermo restando l'esclusione della grande struttura di vendita, come peraltro previsto per l'intero territorio comunale dal PGT vigente"*;
- presa d'atto della previsione di concentrazione in area ZRU2 - Molgora, della maggior parte della superficie commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare;

- indicazione della necessità di apportare – alla luce del *“notevole lasso di tempo trascorso dalla Convenzione”* – modifiche ad alcune previsioni ivi contenute, in quanto *medio tempore* superate o già realizzate [*“(es. la realizzazione della scuola dell’infanzia non è più una priorità della Amministrazione Comunale in quanto si è nel frattempo riqualificato L’Asilo Umberto Primo); (es. realizzazione del parcheggio, a sud del tracciato ferroviario, legato alle opere di urbanizzazione e realizzato attraverso il finanziamento di fondi europei)”*];
- raccomandazione in merito alla necessità del rispetto, nell’attuazione degli interventi previsti dalla variante al PII, delle tempistiche da declinarsi in specifico Cronoprogramma, recante la previsione di realizzazione dei diversi interventi in contemporanea su entrambe le aree, che la precisazione circa la necessità di pervenire alla completa realizzazione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dell’ambito ZRU1 - Stazione (con particolare riferimento alla viabilità perimetrale del lotto, comprensiva delle rotonde) entro il deposito dell’istanza per il conseguimento dell’agibilità della Media Struttura di Vendita dell’ambito ZRU2 - Molgora, con la specificazione che le istanze di rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione delle funzioni residenziali a valere sul sub ambito ZRU1 – Stazione, riferiti ad almeno la metà della volumetria residenziale prevista per il comparto indicato, dovranno essere presentati entro 90 giorni dalla sottoscrizione della (nuova) Convenzione;
- individuazione dei seguenti indirizzi di sviluppo progettuale:

(i) **quanto al sub ambito ZRU1 – Stazione:**

- * realizzazione di una *Promenade* di attraversamento dell’area in tutto la sua lunghezza fino alla fermata ferroviaria, da intendersi quale occasione di costituzione di un nuovo asse di collegamento fra le zone nord ed il centro storico della Città, con previsione di allocazione di attività varie idonee a rendere il contesto vitale e sicuro;
- * riqualificazione completa (lati nord e sud) del sottopasso pedonale Cavour/Gavazzi, onde stabilire un agevole e sicuro collegamento pedonale delle nuove residenze e del centro storico con la zona a servizi che si sviluppa a nord della Città;
- * ridefinizione e miglioramento della viabilità esistente, al fine di risolvere gli annosi problemi viabilistici del comparto, già peraltro evidenziati nel redigendo PGTU;
- * individuazione di nuovo standard qualitativo in sostituzione della scuola dell’infanzia prevista nella convenzione urbanistica annessa al PII del 2007, proporzionale alle dimensioni del nuovo intervento edilizio (ad esempio: spazi ambulatoriali da destinare ai medici di base, sedi per attività di co-working, ecc.);
- * previsione di una adeguata dotazione di housing sociale, con forme da definire, rivolte in particolare a giovani e famiglie;



(ii) **quanto al sub ambito ZRU2 – Molgora:**

- * previsione – in forma concordata e con modalità da definire con l'Amministrazione comunale – di interventi compensativi volti alla riqualificazione ed alla rivitalizzazione del tessuto urbano ed economico della Città;
- * ridefinizione e miglioramento della viabilità, sia carrabile che ciclabile, del sub comparto, con particolare riferimento alla intersezione fra la viabilità comunale e la SP 13;
- * riqualificazione delle sponde del Torrente Molgora per il tratto nell'ambito, valorizzando l'area vincolata insistente all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

Al successivo Titolo II (Quadro di riferimento progettuale) verrà fornita puntuale dimostrazione della declinazione, nel contesto della variante al vigente PII, degli obiettivi indicati dal Consiglio Comunale di Melzo con la citata deliberazione n. 33 del 22.7.2021.



2. TITOLO SECONDO – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

2.1 L'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE "EX GALBANI" STAZIONE (ZRU1) E MOLGORA (ZRU2)

Come evidenziato nelle precedenti parti della presente Relazione, l'originario Programma Integrato di Intervento finalizzato alla riqualificazione dell'ambito territoriale costituito dalle aree dismesse "Ex Galbani" a sua volta articolato nei sub ambiti "Stazione – ZRU1" e "Molgora – ZRU2") è stato adottato ed approvato, in variante all'allora vigente PRG, rispettivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 55 del 20.7.2007 e n. 67 del 12.11.2007 (oggetto di pubblicazione sul BURL, ai fini della relativa efficacia, n. 48 del 28.11.2007), cui ha fatto seguito la stipula, in data 24.12.2007, della correlata Convenzione urbanistica (Rep. n. 45503/14724).

La suddetta Convenzione urbanistica, del pari che il PII a cui essa è posta a corredo, risulta, allo stato, vigente ed efficace in ragione delle disposizioni legislative *medio tempore* intervenute, costituite, rispettivamente, dall'art. 30, comma 3-*bis* del DL 69/2013, come modificato in sede di conversione dalla L. 89/2013 e dall'art. 10, comma 4-*bis* della L. 120/2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni") che ha disposto – per le convenzioni urbanistiche formatisi (come nel caso che ci occupa) "al 31 dicembre 2020", la proroga di tre anni.

Ne consegue, dunque, che - in base regime normativo di cui al citato art. 10, comma 4-*bis*, L. 120/2020 - la (ulteriore) proroga triennale di che trattasi, oltre ad essere applicabile anche alle convenzioni di piani attuativi (o accordi similari comunque denominati) che hanno già usufruito della proroga di cui all'art. 30-*bis* del DL 69/2013, deve intendersi operante in via automatica per le convezioni formatisi al 31.12.2020, senza necessità di specifica istanza di parte.

Ulteriormente, si è già dato atto (cfr. parr. 1.5.1 e 1.5.2) che il successivo (ancor oggi vigente) PGT del 2009 ha sussunto al proprio interno i contenuti declinati nel suddetto PII, includendo l'intero compendio immobiliare tra gli *Ambiti già sottoposti a piani e/o programmi attuati o in corso di attuazione*, di cui all'art. 39 delle NTA di Piano delle Regole, che, sostanzialmente, rinvia ai contenuti del PII vigente e alle correlate obbligazioni convenzionali.

Successivamente, le vicissitudini legate crisi economica e finanziaria dell'originario Soggetto Attuatore, hanno interrotto, fino ai nostri giorni, l'attuazione del Programma di rigenerazione del complesso immobiliare, procrastinandone la relativa riqualificazione, che costituisce ancor oggi una priorità per l'Amministrazione comunale di Melzo, così come dimostrato dagli studi e dalle linee guida per la relativa valorizzazione successivamente assunte dall'Ente (cfr. Studio PIM del 2019; deliberazione G.C. n. 111 del 30.10.2019 di approvazione delle linee di indirizzo del nuovo PGT; deliberazione C.C. n. 22 del 20.7.2020 di inclusione, *ex art. 8-*bis** della LR 12/2005, delle aree "Ex Galbani" tra gli Ambiti di rigenerazione urbana), così come da ultimo precisate



– in rapporto alle linee guida della variante al PII proposta dal nuovo Soggetto Attuatore – con deliberazione C.C. n. 33 del 22.7.2021.

Ciò premesso, e venendo ora ai contenuti dell'originario Programma Integrato di Intervento del 2007, sotteso alla riqualificazione delle aree "Ex Galbani" (sub ambiti ZRU1 e ZRU2), si rileva che il suddetto strumento di programmazione negoziata ha ricompreso al proprio interno una superficie territoriale pari a mq. 87.224,12, a sua volta articolata in due sub ambiti "Stazione – ZRU1" e "Molgora – ZRU2".

Dal punto di vista delle capacità edificatorie, l'originario PII ha previsto l'assegnazione all'intero ambito di una volumetria complessiva pari a mc. 160.000, con previsto reperimento, all'interno dell'ambito di intervento, di una dotazione di aree/superfici a standard pari a mq. 39.715,00, cui vanno aggiunti ulteriori mq. 8.907,61 reperiti a titolo di standard qualitativo e/o standard equivalente, per una dotazione complessiva di standard pari a mq. 48.622,61, in dimensionamento idoneo al soddisfacimento del fabbisogno indotto.

Quanto all'assetto distributivo e funzionale, l'originario PII è stato articolato nei termini qui di seguito sintetizzati:

- a valere sul sub ambito ZRU1 il PII del 2007 ha previsto la realizzazione di una volumetria complessiva di 100.000 mc (di cui: 40.000 mc per residenza libera; 10.000 mc per residenze convenzionate; 40.000 mc. per terziario/direzionale di cui 20.000 mc. convertibili alla funzione residenziale libera; 10.000 mc. per attività di commercio al dettaglio articolate secondo il *format* degli esercizi di vicinato o delle Medie Strutture di Vendita (MSV);
- relativamente al sub ambito ZRU2 il PII del 2007 ha previsto la realizzazione di una volumetria complessiva di 60.000 mc (di cui: 55.000 mc per residenza libera e 5.000 mc per attività di commercio al dettaglio articolate secondo il *format* degli esercizi di vicinato o delle Medie Strutture di Vendita (MSV).

Per approfondimenti di maggiore dettaglio in merito ai contenuti dell'originario PII, si rinvia alla documentazione tecnica ivi allegata e posta a relativo corredo¹³

¹³ La documentazione tecnica annessa al PII originario è costituita da quella qui di seguito elencata:

Elaborato 0_ Documentazione fotografica;

Elaborato 1_ Relazione Tecnica;

Elaborato 2_ Norme tecniche di attuazione;



2.2 LA PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ORIGINARIO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, DA ASSUMERSI IN VARIANTE IN PARTE QUA AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL VIGENTE PGT COMUNALE – PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA – PARAMETRI EDIFICATORI E FUNZIONALI

Premesso quanto sopra in merito ai contenuti dell'originario Programma Integrato di Intervento del 2007, il presente paragrafo illustra i contenuti della proposta di variante al suddetto strumento di programmazione negoziata, che persegue - in applicazione di quanto previsto dagli strumenti territoriali ed urbanistici e dagli atti deliberativi che ne costituiscono il quadro di riferimento programmatico (così come richiamati ed analizzati al precedente Titolo I, al quale si rinvia) – preminenti obiettivi di rigenerazione urbana, territoriale, ambientale e sociale, in applicazione dei principi contenuti nella LR 18/2019, prevedendo il recupero e la valorizzazione di un'area industriale dismessa, che costituisce un *vulnus* per l'intero territorio cittadino, assicurando un bilancio ecologico di suolo pari a zero, in diretta applicazione dei principi di cui alla LR 31/2014 (cfr. art. 2, comma 1, lett. d).

Come già anticipato in Premessa, la variante al PII comporta, altresì, i seguenti profili di variante urbanistica:

a) Quanto al Piano delle Regole ("PdR"):

(i) esclusione dal perimetro del Programma Integrato di Intervento:

a) degli immobili e delle aree oggetto di intervenuta edificazione, di estensione fondiaria pari a mq. 2.674,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali nn., 190, 191, 192, 568, 569, 570);

b) delle aree insistenti sopra al cavalcavia di via Villafranca del Penedès, in estensione pari a mq. 1.554,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali nn. 459, 532, 533);

(ii) riduzione della capacità edificatoria massima di PII a mc. 119.840,00 (a fronte di una volumetria originariamente assentita pari a mc. 160.000,00);

(iii) incremento, relativamente al sub ambito ZRU1 – Stazione, della volumetria a destinazione commerciale (per esercizi di vicinato) e per funzioni complementari e compatibili (quali attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, paracommerciali e di artigianato di servizio) da mc. 1.500,00 a mc. 4.500,00, con correlata riduzione, in termini equivalenti, della volumetria a destinazione terziario / direzionale, al fine di consentire la possibilità di allocare - al piano terra degli edifici in affaccio i alla *Promenade* e dell'edificio ex sede degli uffici Galbani – le funzioni di cui sopra, funzionali ad assicurare il necessario presidio di attività di prossimità e di servizio all'utenza;

(iv) modifica delle NTA di PII, relativamente ai parametri indicati nelle medesime NTA in correlazione alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui al Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGRL n. XI/695 del 28.10.2018;



b) Quanto al Piano dei Servizi ("PdS")

(v) modifica dell'elaborato S2 - "*Schedatura dei servizi derivanti dalle trasformazioni in atto previste dal PGT*" - relativamente ai servizi individuati nella Scheda n. 2 - "*Centro Direzionale*" - dei Servizi di carattere generale, e nella Scheda n. 1 - "*Scuola Materna*" - dei Servizi per l'Istruzione; correlata modifica delle corrispondenti Tavole del Piano dei Servizi ed inserimento, nel contesto del suddetto elaborato S2 di nuova Scheda dei servizi pubblici connessi all'attuazione della variante al PII "Ex Aree Galbani" (i.e. "*Servizi di carattere generale di riqualificazione del centro storico - Arredo urbano, Parchi pubblici, Piazze e Percorsi, Ciclo-mobilità, Spazi di fruizione, Studi Medici ecc.*"), da individuarsi, nel dettaglio dei singoli progetti, con successivo atto deliberativo, da assumersi da parte della Giunta Comunale.

Si dà atto che, trattandosi di variante al PII in variane *in parte qua* al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, la medesima è corredata da Rapporto Preliminare per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in conformità con i disposti di cui all'art. 4, comma 2-bis della LR 12/2005.

Riepilogati, nei termini che precedono i profili di variante urbanistica correlati alla variante di PII, si dà atto che il nuovo strumento di programmazione negoziata - oltre a prevedere una significativa riduzione del carico urbanistico rispetto al PII del 2007, al contempo preservando inalterata la dotazione di standard urbanistici già reperita dall'originario strumento di programmazione negoziata - reca, al proprio interno, un assetto funzionale e distributivo caratterizzato da una marcata integrazione e da una adeguata *mixité* funzionale, che assicura l'armonico ed equilibrato inserimento delle capacità edificatorie in progetto nel contesto territoriale di riferimento, garantendo, altresì, un'idonea dotazione di standard urbanistici, corredata da un robusto bagaglio di interventi infrastrutturali, urbanizzativi e di bonifica, complessivamente rivolti alla complessiva "qualificazione" ed alla rigenerazione dei contesti territoriali in cui si articola il PII.

Per quel che concerne, in particolare, il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale a disposizione della cittadinanza, la variante al PII prevede, quanto al sub ambito ZRU1, la complessiva valorizzazione delle aree, dei servizi e delle infrastrutture che si sviluppano al contorno della stazione (ponendosi, con ciò, in sintonia anche con le previsioni del nuovo PTM in tema di Luoghi Urbani per la Mobilità - LUM), perseguendo, quanto. Al sub ambito ZRU2, anche preminenti obiettivi di implementazione del complessivo livello di competitività socio economica ed occupazionale a vantaggio dell'intero territorio comunale, grazie anche alla prevista allocazione di una nuova media struttura di vendita alimentare che, oltre a colmare un *deficit* nel complessivo livello di offerta, andrà a generare positive ricadute occupazionali.

Complessivamente, dunque, l'odierna proposta di variante al PII si pone l'obiettivo di risolvere molti punti critici legati ad aspetti non solo urbanistici, edilizi ed architettonici, ma anche di tipo ambientale, economico e sociale,



e ciò attraverso previsioni - attuative di quanto disposto dall'Amministrazione comunale nei propri atti e provvedimenti di indirizzo - caratterizzate da un corretto rapporto relazionale con il relativo contorno.

L'obiettivo della nuova progettualità è dunque quello di modificare l'attuale connotazione delle aree incluse nel perimetro del PII: da "vuoti urbani" irrisolti e degradati, a risorsa e motore di un complessivo rinnovamento urbano, ambientale, economico e sociale dell'intera Città di Melzo.

Premesso quanto sopra in merito ai profili di variante urbanistica correlati alla variante di PII ed all'assetto funzionale e distributivo ivi previsto, si riportano – qui di seguito – i dati dimensionali che caratterizzano la suddetta proposta di variante.

In via preliminare, si rammenta che a fronte di una capacità massima prevista dal PII del 2007, pari a mc. 160.000,00, l'odierna proposta di variante ne prevede una sostanziale riduzione (pari a mc. 31.975,00), essendo prevista la realizzazione di una capacità edificatoria complessiva pari a mc. 119.840,00 (di cui: mc. 89.120,00 a destinazione residenziale, mc. 12.720,00 a destinazione terziario – direzionale, mc. 18.000,00 a destinazione commerciale per esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita con Superficie di Vendita contenuta entro il limite massimo di mq. 2.500,00).

La suddetta capacità edificatoria complessiva della variante di PII, pari a mc. 119.840,00 è, a sua volta, articolata in due distinti sub ambiti attuativi (*i.e.* sub ambito ZRU1 – Stazione e ZRU2 – Molgora), ciascuno dei quali caratterizzato dall'assetto urbanistico qui di seguito riportato:

a) Sub ambito ZRU1 – Stazione:

- Capacità edificatoria complessiva = mc. 71.340,00, di cui:
 - mc. 54.120,00 a destinazione residenziale, con previsione di mc. 10.000,00 da destinarsi ad edilizia convenzionata (di prevista attuazione a valere sui lotti contrassegnati ai numeri 1, 2 e 3);
 - mc. 12.720,00 a destinazione terziario – direzionale;
 - mc. 4.500,00 a destinazione commerciale per Esercizi di Vicinato ("EV") ed attività complementari e compatibili (*i.e.* attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, funzioni paracommerciali e di artigianato di servizi).

b) Sub ambito ZRU2 – Molgora:

- Capacità edificatoria complessiva = mc. 48.500,00, di cui:
 - mc. 35.000,00 a destinazione residenziale;



- mc. 13.500,00 a destinazione commerciale per Media Struttura di Vendita ("MSV"), con Superficie di Vendita ("SV") contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00, da destinarsi al settore merceologico alimentare.

Quanto, invece, alle dotazioni urbanizzative, la variante al PII è caratterizzata dai seguenti dati urbanistici essenziali.

- Aree in cessione per urbanizzazioni primarie (viabilità e sottoservizi tecnologici) = mq. 11.229,50, di cui:
 - mq. 3.419,50 a valere sul sub ambito ZRU1 – Stazione;
 - mq. 7.810,00 a valere sul sub ambito ZRU2 – Molgora;
- Fabbisogno di standard indotto dagli interventi previsti dalla variante al PII = mq. 33.856,80;
- Dotazione di standard assicurata dalla variante al PII = mq. 48.650,92 > mq. 33.856,80.

Si precisa che la dotazione di standard assoluta dalla variante al PII è pari a quella assicurata dal PII originario nonché in quantitativo nettamente superiore al fabbisogno indotto dalla variante di PII. Tale dotazione di mq. 48.650,92 è reperita nei termini che seguono:

- *mq. 12.288,00, a valere sul sub ambito ZRU 1 – Stazione, di cui:*
 - mq. 7.132,00, a verde e piazze, di prevista cessione gratuita al Comune di Melzo;
 - mq. 3.491,50, a parcheggi pubblici, di prevista cessione gratuita al Comune di Melzo;
 - mq. 506,50, a piazza di previsto asservimento perpetuo ad uso pubblico;
 - mq. 1.158,00, a titolo di dotazioni di standard già realizzate in forza dell'originario PII;
- *mq. 27.483,60, a valere sul sub ambito ZRU 2 - Molgora (a parziale soddisfacimento anche del fabbisogno generato dagli interventi previsti per il sub ambito ZRU 1 - Stazione), di cui:*
 - mq. 9.103,10, a verde e piazze di previsto asservimento perpetuo ad uso pubblico;
 - mq. 9.227,50, a parcheggi ad uso pubblico, di previsto asservimento perpetuo ad uso pubblico;
 - mq. 669,00, per aree di previsto asservimento perpetuo ad uso pubblico;
 - mq. 8.484,00, per aree a verde (mq. 7.549,00: aree a verde incluse nel Parco, mq. 935,00 aree a verde attrezzato), di prevista cessione gratuita al Comune di Melzo;
- *mq. 8.879,32, a titolo di ulteriore dotazione di standard reperita mediante standard equivalente;*
- fabbisogno di parcheggi privati pertinenziali = mq. 11.984,00;
- dotazione di parcheggi privati pertinenziali = mq. 15.643,00 > mq. 11.984,00;
- fabbisogno superfici a verde drenante = mq. 20.957,00;
- dotazioni di superfici a verde drenante = mq. 29.328,00 > mq. 20.957,00.

La proposta di variante al PII reca, a corredo degli interventi privati ivi contemplati, la previsione di realizzazione
- in conformità ed in applicazione dei provvedimenti di indirizzo assunti dall'Amministrazione comunale di Melzo
- di un considerevole bagaglio di interventi urbanizzativi ed infrastrutturali (meglio rappresentati al successivo



Capitolo 3), anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, nonché l'approntamento di opere (anche da individuarsi a cura della medesima Amministrazione comunale) previste a titolo di standard qualitativo aggiuntivo (i.e. opere estranee al regime delle dotazioni pubbliche, così come definite all'art. 8 dello schema di convenzione annesso alla variante di PII), ulteriori rispetto alla dotazione di standard equivalente; il valore delle opere previste a titolo di standard qualitativo aggiuntivo ammonta ad € 1.997.415,75, e corrisponde alle seguenti voci di costo:

- € 381.925,00: opere pubbliche e di interesse pubblico e generale di prevista realizzazione a valere sul sub ambito ZRU1 – Stazione, costituite da: rifacimento della pavimentazione dell'esistente Promenade con utilizzazione di medesime finiture; interventi di sistemazione e di razionalizzazione della viabilità esistente: via Cavour e rotatorie esterne- (vedasi, a tal riguardo, l'allegato D alla variante al PII. – “Quadro Oneri e Opere - voce 5A);
- € 1.615.490,75: importo destinato ad ulteriori interventi pubblici, da individuarsi da parte dell'Amministrazione comunale nei termini e con le modalità meglio disciplinate all'art. 8 dello schema di convenzione annesso alla proposta di variante al PII (vedasi anche allegato D – “Quadro Oneri” - Voce 5B).

Figura 28_Proposta di Variante al PII - Scenario per il sub ambito Stazione - ZRU1



Figura 29_Proposta di variante al PII - Scenario per il sub ambito Molgora - ZRU2





Precisato quanto sopra, venendo ora alla dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (standard urbanistici), si dà atto che le aree destinate alla sosta pubblica soddisfano il fabbisogno indotto dalle nuove previsioni edificatorie e funzionali contemplate dalla variante al PII, essendo reperito un quantitativo complessivo di aree e superfici per parcheggi pubblici / ad uso pubblico pari a mq. 16.114,10 (di cui: mq. 6.887,10 reperiti nel sub ambito ZRU1 e mq.9.227,00 assolti nel sub ambito ZRU2), soddisfano le necessità previste dai nuovi (e minori, rispetto al PII del 2007) carichi insediativi. Per quanto riguarda il quantitativo reperito nel sub ambito ZRU1, si precisa che esso è composto da: mq. 3.491,50 di nuova realizzazione e mq. 3.395,60 reperti nelle aree del parcheggio esistente della stazione- analogamente a quanto condotto dal PII vigente. Per entrambi i sub ambiti di intervento, la variante al PII prevede anche la realizzazione delle connesse attrezzature e infrastrutture viabilistiche a titolo di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, sottoservizi), meglio descritte al successivo Capitolo 3, al quale si rinvia.

In generale, la proposta di PII conferma, per il sub ambito ZRU1 stazione, il mix funzionale già previsto dall'originario strumento di programmazione negoziata del 2007, che si riflette su analogo assetto planivolumetrico attraverso un sistema integrato e coordinato di spazi pubblici, piazze, Promenade, aree a verde con funzione di vera e propria "cerniera" con il centro storico; viene, altresì, riconfermato il mix funzionale anche per il sub ambito ZRU2 Molgora, caratterizzato dalla previsione di interventi a destinazione residenziale in dimensionamento più contenuto rispetto al PII originario e l'allocatione in sito di un esercizio commerciale di media struttura di vendita alimentare, con Superficie di Vendita (SV) contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500,00 (da destinarsi al settore merceologico alimentare).

Di seguito, si procede all'illustrazione dell'assetto planivolumetrico e distributivo della variante al PII con riferimento a ciascuno dei due sub lotti funzionali nei quali esso si articola.

SUB-AMBITO ZRU1 -STAZIONE

Per effetto della variante urbanistica correlata alla variante al PII - che prevede, tra l'altro, l'esclusione dal perimetro del Programma Integrato di Intervento degli immobili e delle aree oggetto di intervenuta edificazione, di estensione fondiaria pari a mq. 2.674,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali n. 190, n. 191, n. 192, n. 568, n. 569, n. 570) e delle aree insistenti sopra al cavalcavia di via Villafranca del Penedès, in estensione pari a mq. 1.554,00 (contraddistinte al Foglio 5, mappali n. 549, n. 532, n. 533), il sub ambito ZRU1 – Stazione interessa una superficie territoriale complessiva di mq. 31.867,00. A differenza dell'altro sub ambito (ZRU2 – Molgora) di PII, si dà dunque atto che alcune porzioni del Programma Integrato di Intervento del 2007, in quanto già attuate, essendo stata ivi realizzata una volumetria complessiva pari a mc. 8.185,00, vengono estroiettate dall'odierna perimetrazione della variante al PII.

Precisato quanto sopra, si rileva – quanto all’assetto planivolumetrico, distributivo e funzionale della variante al PII – che essa, analogamente al PII del 2007, assume - quale proprio elemento cardine su cui si innesta la rigenerazione del sub ambito ZRU1 – la previsione della nuova *Promenade* pedonale, il cui tracciato, che attraversa centralmente, in senso nord-sud, il sub ambito, costituisce elemento di collegamento tra il centro storico e le aree che si sviluppano a nord della ferrovia.

Figura 30_Proposta di variante al PII – Planivolumetrico sub ambito ZRU1 - Stazione



Per l’area a Ovest del sub ambito ZRU1, l’elemento strutturale principale è costituito, così come sopra anticipato, dalla *Promenade*, che si sostanzia in una piazza pubblica approntata a verde, sulla quale trovano affaccio gli edifici residenziali con maggiori altezze (5-6-7 piani), i quali ospiteranno al piede attività commerciali (esercizi di vicinato), paracommerciali e di servizio, concorrendo, in tal modo, a creare un “ambiente pubblico” con funzioni di prossimità ampio e di notevole rilevanza: per enfatizzarne ulteriormente la continuità in chiave di connessione, è stato previsto il rifacimento della finitura dell’esistente area pavimentata a sud del comparto.

Parte della volumetria a destinazione terziaria verrà collocata nella sede storica della Galbani, come previsto nell’originario Programma Integrato, che verrà interamente recuperata e riqualificata, restituendo così pregio ad



un importante elemento connotativo della comunità, di valenza storico documentale. In via ulteriore a quanto sopra, la previsione di un nuovo verde attrezzato costituirà elemento di congiunzione a disposizione della pubblica fruizione, con funzione anche di diaframma, con la parte residenziale e la *Promenade* stessa.

La distribuzione planivolumetrica di questa parte (ovest) del sub ambito ZRU1, si conclude in un crescendo volumetrico, con il blocco residenziale più alto (9 piani), posto nella parte più a ovest e che si pone l'obiettivo di rappresentare un nuovo *landmark* per la Città.

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione dei nuovi blocchi edilizi ed il relativo sistema di accessibilità, la variante al PII prevede l'approntamento di un'unica nuova viabilità distributiva sul lato ovest, la quale s'innesterà a nord, partendo dall'esistente parcheggio della stazione, non prevedendo alcun collegamento con via Villafranca del Penedès, risolvendo, tra gli altri aspetti, l'attuale criticità di ingresso e di uscita dei mezzi correlata agli edifici esistenti, già realizzati in forza dell'originario PII.

Per quel che concerne, invece, l'area ad Est del sub comparto ZRU1, la proposta di variante al PII prevede l'allocazione di edifici destinati ad edilizia privata, connotati da edificazioni più basse (4 piani fuori terra), idonee, quindi, ad armonizzarsi maggiormente con il contesto territoriale di riferimento presente al relativo contorno. Anche per dette aree, l'odierna proposta di variante prevede la realizzazione di un idoneo sistema di infrastrutturazione e di accessibilità, di previsto approntamento mediante interventi di potenziamento del sistema viabilistico in parte di nuova realizzazione e in parte di adeguamento della rete esistente.

Complessivamente, dunque, per il sub ambito ZRU1, la variante di PII è caratterizzata dalle seguenti previsioni dimensionali e funzionali:

- mc. 54.120,00 a destinazione residenziale, di cui 10.000 da destinarsi a edilizia convenzionata (di prevista realizzazione a valere sui lotti 1-2-3);
- mc. 12.720,00 a destinazione terziario – direzionale;
- mc. 4.500,00 a destinazione commerciale (per esercizi di vicinato) ed attività complementari e compatibili (*i.e.* attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, funzioni para commerciali e di artigianato di servizio).

Il tutto, per una capacità edificatoria complessiva di mc. **71.340,00** (= mc. 54.120,00 + mc. 12.720,00 + mc. 4.000,00 = mc. 71.340,00)

SUB-AMBITO ZRU2 – MOLGORA (O SUINOPOLI)

Il sub ambito ZRU2 – Molgora (o Suinopoli) ha estensione territoriale complessiva pari a mq. 52.283,00: l'intero areale risulta, allo stato di fatto, caratterizzato dalla presenza dei preesistenti manufatti produttivi/industriali,



oggi dismessi e versanti in condizioni di degrado e di obsolescenza funzionale che ne rendono improcrastinabile la relativa rigenerazione.

Si dà, peraltro, atto che una quota delle aree incluse nel suddetto sub ambito ZRU2, ovvero quella posta a sud del medesimo, di estensione pari a mq. 7.605,00, risulta essere inclusa all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, essendone prevista la preservazione, libera da edificazioni o infrastrutturazioni.

Il sub-ambito è delimitato ad est dal corso del Torrente Molgora che, a sua volta costituisce – in base alle previsioni della programmazione urbanistica e territoriale, anche sovraordinata (PPR, PTCP, PTM) – un elemento di corridoio ecologico fluviale di rilevanza paesistica.

Il sub ambito è lambito, sul fronte a ovest, dalla viabilità provinciale costituita dalla SP 13, dal cui tracciato è garantita l'accessibilità al sub ambito medesimo.

Per descrivere al meglio il nuovo assetto planivolumetrico e distributivo contemplato nella proposta di variante al PII del 2007 risulta opportuno muovere dal sistema infrastrutturale in progetto: in tal senso, infatti, si dà atto che è prevista la realizzazione - a valere sull'attuale tracciato della SP13 - di due nuove rotatorie, una a nord e una a sud del sub ambito, funzionali ad assicurare un'adeguata accessibilità all'area ed agli interventi in previsione nonché ad implementare l'efficienza dell'attuale incrocio viabilistico tra la stessa SP 13 e Viale Lussemburgo. Una terza rotatoria in progetto – non avente, però, funzione di accesso al sub ambito ZRU2 – è funzionale alla distribuzione dei flussi di traffico tra viale Lussemburgo e via Verdi. La proposta infrastrutturale dedotta nella variante al PII prevede, inoltre, la realizzazione di una contro-strada, con tracciato parallelo alla SP13, interna al sub ambito di intervenuto, funzionale alla distribuzione, per tutta la sua estensione, dei flussi viabilistici, garantendo, in tal modo, la corretta accessibilità alle funzioni in previsione.

Figura 31__Proposta di variante al PII – Planivolumetrico sub ambito ZRU2 Molgora (o Suinopoli)



Venendo ora alle capacità edificatorie e funzionali previste in progetto, si dà atto che la variante al PII prevede la realizzazione, a valere su detto sub ambito, di una volumetria complessivamente pari a mc. 48.500,00, destinata a funzioni commerciali per Media Struttura di Vendita alimentare (con SV fino a mq. 2.500,00) e residenziali.

In particolare, la proposta progettuale prevede di allocare in sito un esercizio commerciale di Media Struttura di Vendita (e, segnatamente, a valere su specifico lotto posto a nord del sub ambito), riservando per la destinazione residenziale il lotto posto a sud che potrà maggiormente godere degli ampi spazi aperti inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano. Gli edifici residenziali avranno altezze contenute (4 e 5 piani), onde limitarne l'impatto, anche visivo, nel contesto territoriale di riferimento, che qui, comincia ad aprirsi verso aree agricole.

Si dà atto che tutti gli edifici di prevista realizzazione a valere sul sub ambito ZRU2 sono dotati, oltre che di parcheggi ad uso pubblico (previsti a titolo di dotazioni di standard urbanistici), altresì di parcheggi privati pertinenziali, reperiti ai piani interrati.

In via ulteriore a quanto sopra, ed al fine di assicurare alle nuove edificazioni il corretto inserimento ambientale, anche con funzioni di mitigazione acustica rispetto al traffico veicolare della SP 13, la proposta di PII prevede l'approntamento di idonee cortine a verde, costituite da barriere visive arboree, funzionali ad attutire i potenziali inquinamenti acustici, visivi e della qualità dell'aria generati dalla SP 13.



Sempre con riferimento al tema dell'accessibilità, e con specifico riferimento ai sistemi alternativi al veicolo privato, si segnala che la proposta di intervento prevede la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, grazie al quale viene garantito l'accesso a tutte le porzioni del sub ambito mediante mobilità lenta.

Al fine, peraltro, di preservare la memoria storico – testimoniale del sito, la proposta progettuale declinata nella variante al PII prevede il mantenimento delle preesistenti tre facciate delle porcilaie che insistono a perimetro dell'area ricompresa nel Parco Agricolo Sud Milano. Dette facciate, grazie al previsto approntamento di opere di mantenimento/consolidamento strutturale, rimarranno in sito come delle quinte, costituendo in tal modo in una sorta di "scenografia" degli spazi pubblici.

Per completare la proposta di spazi destinati alla fruibilità pubblica, il progetto prevede la realizzazione di un verde attrezzato costituito da un campo sportivo polivalente, appositamente recintato ed illuminato. Il campo, per le sue stesse dimensioni, non rientrerà nelle tipologie regolamentate dalla normativa agonistica, ma si identificherà nei cosiddetti "impianti sportivi complementari", ovvero quegli impianti destinati esclusivamente alla pratica di attività fisico-sportive non regolamentate dalle FSN e DSA, aventi anche finalità ludico ricreative e di benessere fisico o di attività terapeutica o riabilitativa.

Conclusivamente, si dà atto che la proposta di variante all'originario PII prevede, per il sub ambito ZRU2 – Molgora (o Porcilaie), la realizzazione delle seguenti capacità edificatorie e funzionali:

- mc. 35.000,00 a destinazione residenziale;
- mc. 13.500,00 a destinazione commerciale per Media Struttura di Vendita (MS), con superficie di vendita fino al limite dimensionale di mq. 2.500 di SV, da destinarsi al settore merceologico alimentare.

Il tutto, dunque, per una volumetria complessiva pari a **mc. 48.500,00**.



3. OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI – OPERE PREVISTE A TITOLO DI STANDARD EQUIVALENTE – OPERE PREVISTE A TITOLO DI STANDARD QUALITATIVI AGGIUNTIVI.

A corredo degli interventi in previsione, la presente proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento prevede – per ciascun sub ambito - la realizzazione di un consistente bagaglio di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Per la relativa analisi di maggior dettaglio si rinvia agli elaborati grafici allegati alla proposta di variante al PII. Per quel che concerne, invece, i correlati costi realizzativi, si rinvia all'elaborato "Quadro Oneri e Opere", ivi annesso.

Per quel che concerne gli scomputi delle suddette opere dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, si rinvia alla Relazione Economica allegata alla proposta di variante all'originario PII, cui la presente Relazione Tecnica accede, dandosi atto che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo ammonta ad **€ 3.257.020,00** (di cui: € 1.654.235,00 riferito alle opere di prevista realizzazione a valere sul sub ambito ZRU 1 - Stazione, ed € 1.602.785,00 riferito alle opere di prevista realizzazione a valere sul sub ambito ZRU 2 - Molgora), al netto di IVA nei termini di legge, ed escluse le spese tecniche. Le opere di urbanizzazione a scomputo meglio descritte ai paragrafi che seguono verranno realizzate - in applicazione della facoltà prevista dall'art. 46, comma 1, lettera b), della LR 12/2005 - a scomputo dei correlati oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, complessivamente ammontanti ad € 2.594.049,23 (< € 3.257.020,00), dandosi atto che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo è nettamente ed abbondantemente superiore agli oneri dovuti, essendo, in tal modo, assicurata la corretta infrastrutturazione dei sub ambiti di intervento previsti dalla variante al PII.

3.1 SUB-AMBITO ZRU1 – STAZIONE

Relativamente a detto sub ambito, la proposta di variante all'originario PII prevede la realizzazione di una serie di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale nel seguito sintetizzate.

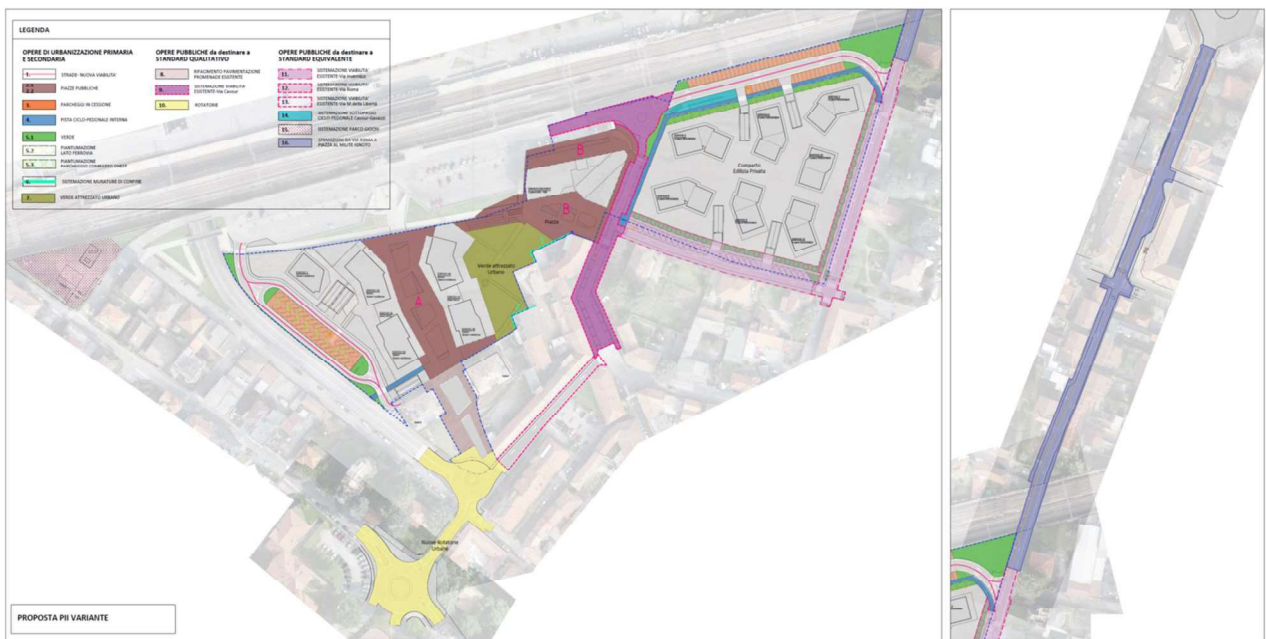
Per quel che concerne, in particolare, le opere di urbanizzazione a scomputo, il cui valore complessivo ammonta ad 1.654.235,00 (oltre ad IVA nei termini di legge), computato al netto delle spese di progettazione e dei costi di sicurezza, si dà atto che le stesse sono individuate e descritte ai successivi nei punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

A valere sul sub ambito ZRU1, la variante al PII prevede, altresì, l'approntamento di opere a titolo di standard qualitativo, per un valore complessivo di € 381.925,00, calcolato al netto di IVA, spese tecniche e di sicurezza; dette opere sono rappresentate ai successivi punti 8, 9 e 10.

Ulteriormente, a valere sul sub ambito ZRU1 la variante al PII prevede la realizzazione di opere a titolo di standard equivalente, per un valore complessivo di € 370.026,41, corrispondente a mq. 3.156,68 di standard. Dette opere sono descritte ai successivi punti 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

In ogni caso, per una migliore comprensione di ogni singola opera si rimanda agli elaborati grafici Tav_1.21/ Tav_1.22 ed al Quadro economico allegato alla variante di PII.

Figura 32_Proposta di variante al PII - Estratto planimetria individuazione OOUU – Sub ambito ZRU1



LEGENDA		
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	OPERE PUBBLICHE da destinare a STANDARD QUALITATIVO	OPERE PUBBLICHE da destinare a STANDARD EQUIVALENTE
1. STRADE- NUOVA VIABILITA'	8. RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE PROMENADE ESISTENTE	11. SISTEMAZIONE VIABILITA' ESISTENTE-Via Invernizzi
2.1 2.2. PIAZZE PUBBLICHE	9. SISTEMAZIONE VIABILITA' ESISTENTE-Via Cavour	12. SISTEMAZIONE VIABILITA' ESISTENTE-Via Roma
3. PARCHEGGI IN CESSIONE	10. ROTATORIE	13. SISTEMAZIONE VIABILITA' ESISTENTE-Via M.della Libertà
4. PISTA CICLO-PEDONALE INTERNA		14. SISTEMAZIONE SOTTOPASSO CICLO-PEDONALE Cavour-Gavazzi
5.1 VERDE		15. SISTEMAZIONE PARCO GIOCHI
5.2 PIANIUMAZIONE LATO FERROVIA		16. SISTEMAZIONI DA VIA ROMA A PIAZZA AL MILITE IGNOTO
5.3 PIANIUMAZIONE PARCHEGGIO COMPARTO OVEST		
6. SISTEMAZIONE MURATURE DI CONFINE		
7. VERDE ATTREZZATO URBANO		



OPERE A SCOMPUTO

1. STRADE - NUOVA VIABILITA'

La proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di nuovi tratti di viabilità interna al sub ambito (ZRU1) di intervento, oggetto di prevista cessione al Comune di Melzo. Tali tracciati viabilistici sono funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi: il primo tracciato - con orientamento nord-sud, innestato alla viabilità del parcheggio pubblico esistente della stazione a nord - è finalizzato a distribuire e a garantire la corretta accessibilità all'area ovest (quindi ai lotti/comparti contrassegnati ai nn. 1, 2, 3 ed alle palazzine esistenti facenti parte delle realizzazioni attuate in forza dell'originario PII); il secondo tracciato - interessante l'area est del sub comparto- è funzionale ad assicurare il collegamento in senso est-ovest dell'intervento, innestandosi nella parte terminale dell'attuale via Cavour e unendosi a via Roma.

Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 280.000,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

2. PIAZZE PUBBLICHE

La proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di un sistema di spazi pubblici che si sostanzia in un insieme coordinato ed integrato di piccole piazze urbane, destinate alla pubblica fruizione, funzionali ad assicurare, altresì, il corretto inserimento gli edifici che vi si prospettano. Dette piazze urbane saranno pavimentate con una finitura in autobloccanti. Le aree pavimentate saranno realizzate in modo da garantire una adeguata resistenza carrabile laddove è previsto il passaggio dei mezzi di soccorso e quelli per il carico-scarico merci delle attività rivolte al pubblico, poste ai piani terra dell'area ovest e all'interno dell'edificio storico - documentale rappresentato dalla ex sede Galbani, oggetto di prevista rifunzionalizzazione.

Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 1.037.700,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

3. PARCHEGGI PUBBLICI IN CESSIONE

Le superfici a parcheggio ed i correlati corselli di manovra saranno realizzati in asfalto, con la possibilità di reperire sulle stesse anche posti auto destinati ad utenti diversamente abili. Per quanto riguarda le aree verdi annesse, è prevista una finitura a prato, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive. Per le medesime aree è prevista la realizzazione di apposito impianto di irrigazione.



È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 115.500,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

4. PISTA CICLO-PEDONALE

I tratti di pista ciclopedonale in progetto hanno lo scopo di arricchire il sistema della “mobilità dolce” esistente, integrandolo al fine di rendere maggiormente fruibile l’area e, più in generale, onde garantire la connessione tra le varie parti della Città. I suddetti tratti del percorso ciclopedonale avranno una larghezza minima di m. 2,50, conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia. Il manto superficiale sarà di colore rosso, così come solitamente previsto per l’identificazione della viabilità dedicata all’utenza debole. È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 43.500,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

5. VERDE E PIANTUMAZIONI

Per quanto riguarda le aree verdi, è prevista una finitura a prato, con possibilità di impianto di essenze arboree e/o arbustive. Per le medesime aree è prevista la realizzazione di apposito impianto di irrigazione. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 38.830,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

6. SISTEMAZIONE MURATURE DI CONFINE

Le previsioni relative al sub-ambito ZRU1 - Stazione ineriscono, come già a più riprese precisato, un contesto già edificato ed urbanizzato, confinante con edificazioni riferite ad altre proprietà. Conseguentemente, in sede di attuazione delle previsioni contemplate nella variante all’originario PII dovranno essere sistemate anche le murature di confine, per le quali sono state previste opere di scrostamento, rintonacatura e pitturazione (sabbatura per la muratura che si ipotizza costituita in mattoni). Fronte escluso sarà quello oggi occupato da un dipinto, che si sviluppa per l’intera altezza di fabbricato, in relazione al quale ne è prevista la preservazione. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 38.705,00 (oltre spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

7. VERDE ATTREZZATO URBANO

Per assicurare l’ottimale “qualificazione” degli interventi di rigenerazione contemplati nella variante al PII, e, più in generale, per garantire l’equilibrato sviluppo territorio, riveste fondamentale importanza il verde urbano, sia pubblico che privato, in quanto esso è indicatore di qualità per la vita dei cittadini ed elemento



propulsore dell'identità paesaggistica della Città. Inoltre, il verde urbano può contribuire in modo determinante al miglioramento del microclima grazie alla componente vegetale, mitigando i possibili squilibri ambientali dei centri urbani particolarmente urbanizzati.

La variante al PII prevede, in aggiunta alle opere descritte ai punti precedenti, la realizzazione di un'area a verde attrezzato dalla connotazione spiccatamente urbana, che si prefigge l'obiettivo di costituire un nuovo punto di riferimento per l'attorno urbanizzato e diventare, in tal modo, un nuovo spazio pubblico di aggregazione e di fruizione "restituito" alla cittadinanza.

A cerniera tra l'edificio della sede amministrativa Galbani e i nuovi insediamenti a destinazione mista che sostituiscono l'area/comparto ovest del sub ambito, è stata prevista la realizzazione di tale dotazione di verde attrezzato, caratterizzata da un disegno preciso e regolare, ricavato dalle logiche della composizione architettonica dell'intero complesso. Un sistema di percorsi pedonali e aree verdi si articola incastrando un elemento all'altro cercando di connettere tutte le aree limitrofe (il parcheggio della stazione posto a una quota sopraelevata; la Promenade tra i lotti 2 e 3; la piazza che attornia l'edificio storico esistente). Il sistema del verde urbano attrezzato verrà realizzato con l'utilizzo di specie autoctone, facendo impiego del prato e di alcune specie arbustive ed arboree. A relativo corredo, è previsto l'approntamento di un opportuno progetto dell'arredo urbano, funzionale a garantire la migliore fruizione dei nuovi spazi pubblici.

Il valore di tale opera ammonta ad € 100.000,00 (oltre spese tecniche e IVA nei termini di legge).

OPERE PER LO STANDARD QUALITATIVO

Come in precedenza anticipato, a valere sul sub ambito ZRU1 è prevista la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale che concorrono a costituire quota parte della dotazione di standard qualitativo aggiuntivo assicurato dalla variante al PII.

8. RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE PROMENADE ESISTENTE

Al fine di garantire la continuità estetica e formale della Promenade, che elemento cardine dello sviluppo compositivo del sub ambito ZRU1, è previsto di uniformare con la medesima pavimentazione il tratto già realizzato e quello di prevista realizzazione. Il valore di tale opera ammonta ad € 74.800,00 (oltre ad IVA e spese tecniche nei termini di legge).

9. SISTEMAZIONE VIABILITA' ESISTENTE - VIA CAVOUR



Attualmente a doppio senso di marcia, la suddetta viabilità verrà convertita a senso unico (direzione stazione). Il restringimento di corsia permetterà l'allargamento di entrambi i marciapiedi esistenti (di cui uno diventerà un percorso ciclopedonale) ed il collocamento di parcheggi in linea. Una volta raggiunto l'ambito d'intervento, dove s'incontra via Invernizzi, verrà realizzato un incrocio rialzato, che consentirà il rallentamento dei mezzi e contribuirà a dare un senso unitario agli spazi pubblici e dell'intero sub-ambito. Via Cavour terminerà con l'adeguamento dell'incrocio tra il parcheggio della stazione a ovest e la nuova viabilità a est: tale adeguamento verrà realizzato con segnaletica orizzontale e verticale, regolamentando di fatto l'area asfaltata esistente. Il valore di tale opera ad € 47.125,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

10. ROTATORIE

Tra le opere richieste dall'Amministrazione Comunale, vi è l'adeguamento della viabilità esistente tra via Villafranca del Penedès/via Martiri della Libertà/via Monte Rosa e tra via Martiri della Libertà/via Vittorio Veneto/via Paolo Borsellino/via San Rocco (via che circonda il Cinema Arcadia). La proposta progettuale prevede una coppia di rotatorie (in conformità alle previsioni di PGTU) che contribuirà al rispetto delle previsioni di riorganizzazione viabilistica desiderate del comune. Il valore di tale opera ammonta ad € 260.000,00 (oltre a spese tecniche e ad iva nei termini di legge).

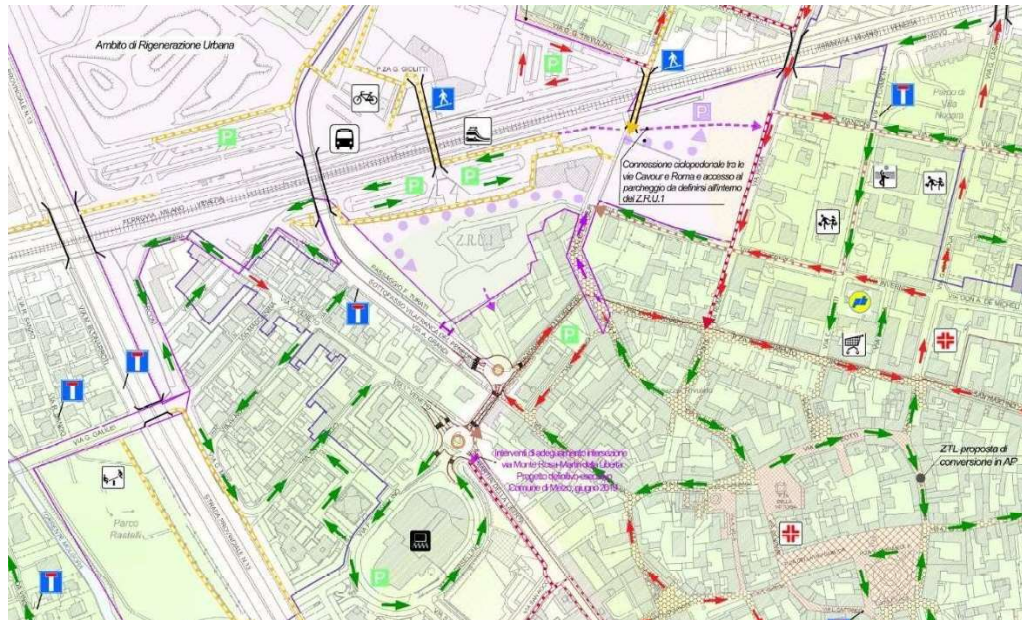
OPERE PREVISTE A TITOLO DI DOTAZIONI DI STANDARD EQUIVALENTE

SISTEMAZIONE VIABILITA' EXTRACOMPARTO ESISTENTE

Tra le opere extra comparto richieste dall'Amministrazione Comunale, vi è l'adeguamento delle viabilità esistenti poste al contorno del sub-ambito ZRU1, costituite da via Cavour, via Invernizzi, Via Roma e via Martiri della Libertà: ciò, in conformità alle previsioni di PGTU (del quale se ne riporta uno stralcio) e a quelle del Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche ("PeBa"). Per tutti gli interventi è prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in attuazione delle previsioni contenute nel Codice della Strada e nelle altre norme di settore vigenti in materia.

Si seguito, si illustrano partitamente gli interventi di riqualificazione viabilistica in previsione.

Figura 33_PGTU- Estratto sub-ambito ZRU1



11. **VIA INVERNIZZI:** il suddetto tracciato viabilistico conserverà la sua attuale caratterizzazione a senso unico. La disponibilità di area libera appartenente al sub-ambito permette di prevedere l'adeguamento del tratto stradale. Le opere previste sono quelle qui di seguito indicate: allargamento del marciapiede esistente; definizione della corsia a senso unico (direzione via Cavour); previsione di parcheggi a spina di pesce (inclinazione 45°); marciapiede; fascia verde piantumata a mitigazione delle residenze. Il valore di tale opera ammonta ad € 64.432,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).
12. **VIA ROMA:** attualmente a doppio senso di marcia, la suddetta opera viabilistica verrà convertita in senso unico (direzione via Invernizzi). Il restringimento della corsia e la disponibilità di area libera appartenente al sub-ambito permettono di prevedere l'adeguamento del tratto stradale. Le opere in previsione sono quelle qui di seguito elencate: mantenimento del marciapiede esistente; definizione della corsia a senso unico (direzione via Invernizzi); pista - ciclabile in carreggiata (ad un senso di marcia); parcheggi in linea; marciapiede; fascia verde piantumata a mitigazione delle residenze. Il valore di tale opera ammonta ad € 38.725,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).
13. **VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ:** attualmente a doppio senso di marcia, ne è prevista la conversione in senso unico (direzione via Cavour). Le opere in previsione sono quelle qui di seguito elencate: allargamento del



marciapiede esistente (lato nord); definizione della corsia a senso unico (direzione via Cavour). Il valore di tale opera ad € 12.850,00 (oltre a spese tecniche e IVA nei termini di legge).

14. SISTEMAZIONE SOTTOPASSO CICLO-PEDONALE Cavour-Gavazzi

L'attuale sottopassaggio ciclo-pedonale - che assume la funzione di collegamento nord-sud, superando la linea ferroviaria - verrà modificato al fine di assicurarne l'ottimale integrazione con il nuovo assetto planivolumetrico contemplato nella variante al PII. L'operazione sarà quella di traslare i collegamenti verticali esistenti, allontanandoli dalla ferrovia (per far spazio alla nuova viabilità di collegamento est-ovest) e collocarli più vicino all'area abitata. Il valore di tale opera ammonta ad € 150.000,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

15. SISTEMAZIONE PARCO GIOCHI via Grandi/via Veneto

Tra gli interventi extra comparto richiesti dall'Amministrazione Comunale vi sono alcune opere di adeguamento/integrazione dell'attuale parco giochi sito insistente in via Grandi (posto all'angolo nord ovest dell'area). Le opere in previsione prevedono la sostituzione dell'arredo esistente (panchine e cestini) e l'aggiunta di due nuovi giochi da esterno, con relativa pavimentazione speciale anti-trauma (superficie di circa 90mq). Il valore di tale opera ammonta ad € 22.210,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

16. SISTEMAZIONE DA VIA ROMA A PIAZZA MILITE IGNOTO

Attualmente a doppio senso di marcia, verrà convertita in senso unico (direzione via Invernizzi). Il restringimento della corsia permetterà di prevedere un tratto di pista ciclabile in carreggiata (ad un senso di marcia) che si andrà a connettere al sistema di percorsi per la mobilità lenta previsti in progetto all'interno del PII. All'incrocio con via Monte Grappa sarà previsto un incrocio rialzato, per controllare il rallentamento delle velocità veicolari. Per il tratto di via Roma tra via Montegrappa ed il sottopasso ferroviario, verrà allargato il marciapiede esistente per ospitare pedoni e biciclette, adeguando al contempo gli accessi dei passi carrai. Il valore di tale opera ammonta ad € 81.808,91 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

3.2 SUB-AMBITO ZRU2 – MOLGORA (O SUINOPOLI)

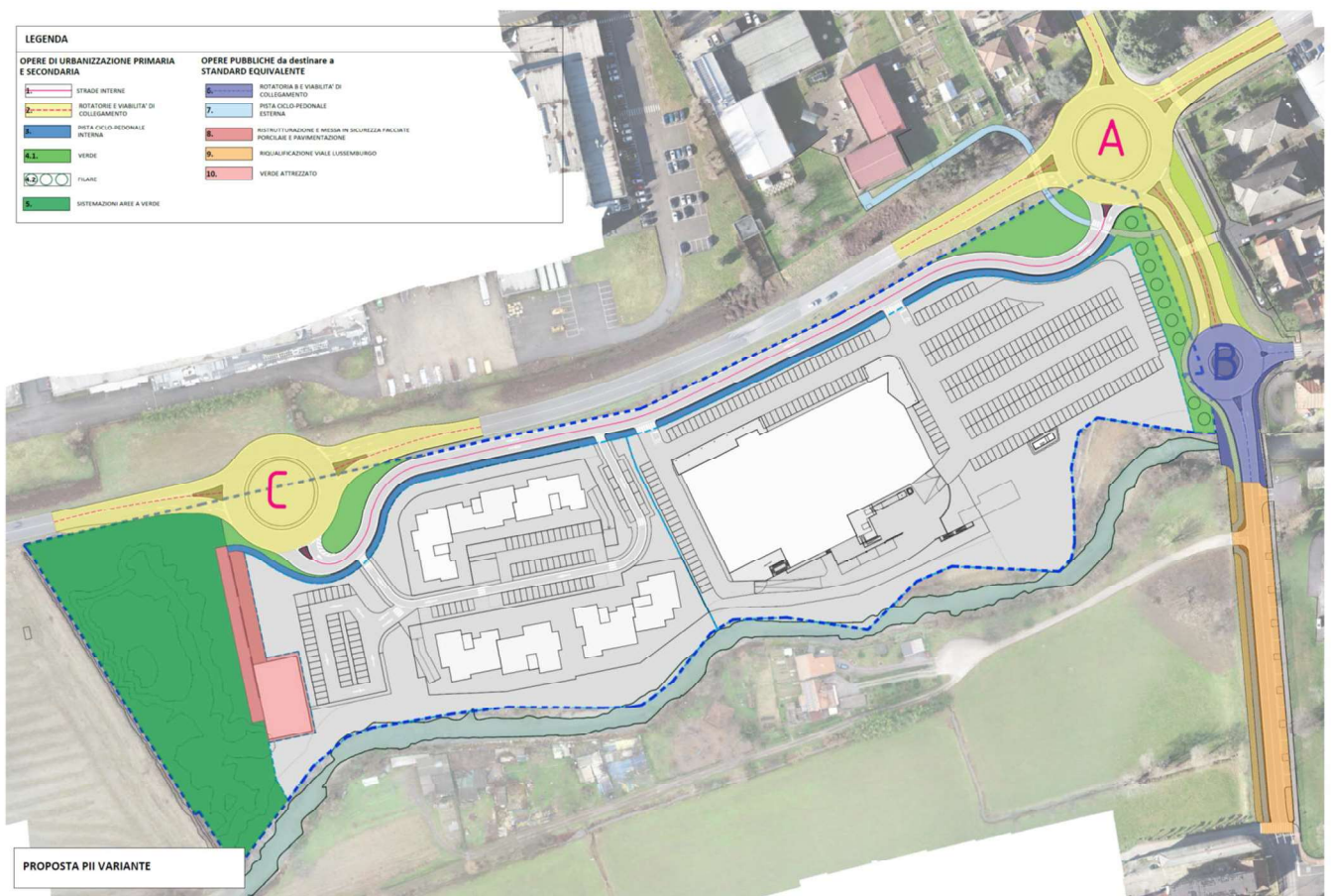
Anche relativamente a detto sub ambito, la proposta di variante all’originario PII prevede la realizzazione di una robusta serie di opere pubbliche e di interesse pubblico e generale qui di seguito sintetizzate.




Le opere di urbanizzazione a scomuto – descritte ai successivi punti 1, 2, 3, 4, e 5 – hanno valore complessivo pari ad € 1.602.785,00 (oltre IVA e spese tecniche nei termini di legge).

Per quel che concerne gli scomuti delle suddette opere dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, si rinvia alla Relazione Economica allegata alla proposta di variante all’originario PII, cui la presente Relazione Tecnica accede.

Ulteriormente, e sempre a valere sul sub ambito ZRU2, la variante al PII prevede la realizzazione di opere – descritte ai successivi punti 6, 7, 8, 9 e 10 – a titolo di dotazione di standard equivalente, per un valore complessivo di € 670.808,00 (oltre IVA e spese tecniche nei termini di legge), corrispondente a mq. 5.722,64 di aree a standard.

Figura 34_ Proposta di Variante- Estratto planimetria individuazione OOUU ZRU2



LEGENDA	
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	OPERE PUBBLICHE da destinare a STANDARD EQUIVALENTE
1.  STRADE INTERNE	6.  ROTATORIA B E VIABILITA' DI COLLEGAMENTO
2.  ROTATORIE E VIABILITA' DI COLLEGAMENTO	7.  PISTA CICLO-PEDONALE ESTERNA
3.  PISTA CICLO-PEDONALE INTERNA	8.  RISTRUTTURAZIONE E MESSA IN SICUREZZA FACCIATE PORCILAIE E PAVIMENTAZIONE
4.1.  VERDE	9.  RIQUALIFICAZIONE VIALE LUSSEMBURGO
4.2.  FILARE	10.  VERDE ATTREZZATO
5.  SISTEMAZIONI AREE A VERDE	

OPERE A SCOMPUTO

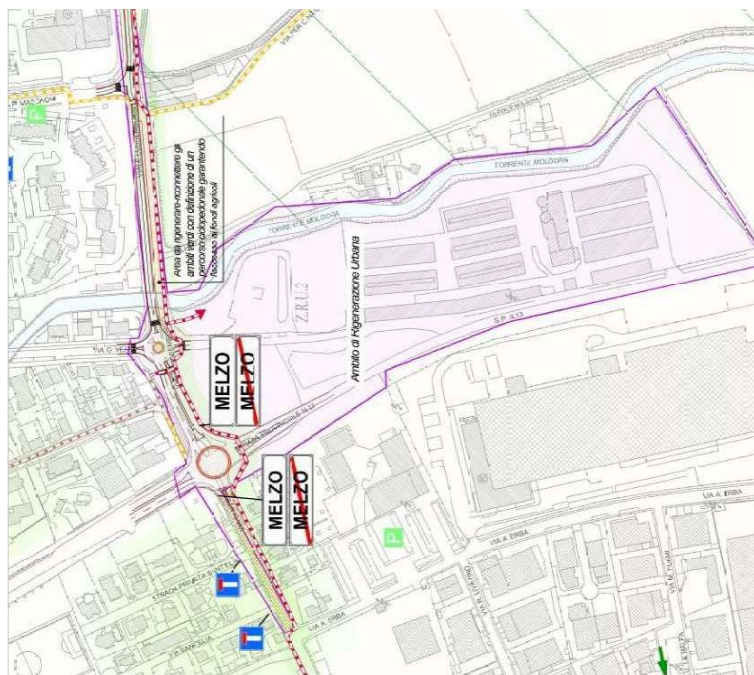
1. STRADE INTERNE

La proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità interna al sub ambito di intervento, di prevista cessione al Comune di Melzo (unitamente alle aree di relativa insidenza). Tale infrastruttura viabilistica è finalizzata a distribuire correttamente i flussi di traffico all'interno del sub-ambito, garantendo la corretta accessibilità alle funzioni in previsione. La nuova viabilità interna sarà corredata dalla fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre disposizioni normative vigenti in materia. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 400.000,00 (oltre spese tecniche e IVA nei termini di legge).

2. ROTATORIE E VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

In conformità alle previsioni del PGTU (del quale se ne riporta di seguito uno stralcio), la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di realizzate due nuove rotatorie (A e C) che andranno ad insistere sull'attuale percorso della SP13; le suddette rotatorie saranno localizzate a nord e a sud del sub-ambito, garantendo l'adeguata accessibilità all'area, migliorando l'attuale incrocio viabilistico tra la SP13 e Viale Lussemburgo. Una terza rotatoria (B) avrà, invece, la funzione di distribuire i flussi di traffico tra viale Lussemburgo e via Verdi, non costituendo, però, rotatoria di accesso all'area. Le suddette rotatorie saranno dotate di fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia. Il valore di tali opere di urbanizzazione primaria ammonta ad € 1.032.750,00 (oltre a spese tecniche e IVA nei termini di legge).

Figura 35_PGTU- Estratto sub-ambito ZRU2 – Molgora o Suinopoli



3. NUOVO PERCORSO CICLO-PEDONALE INTERNO AL SUB AMBITO ZRU2

Parallelamente alla nuova viabilità in progetto (di cui al precedente punto 1), la variante al PII prevede l'approntamento di nuovo percorso ciclopedonale, funzionale ad assicurare l'accessibilità al sub ambito di intervento anche da parte della mobilità dolce. Il suddetto tracciato avrà, altresì, la funzione di collegare la Città al Parco Agricolo Sud Milano. Il nuovo percorso ciclopedonale in progetto avrà una larghezza di m. 2,50, conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia. Il manto superficiale sarà di colore rosso, così come solitamente previsto per l'identificazione della viabilità dedicata all'utenza debole. È prevista la fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 72.000,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

4. VERDE E FILARI

Per quanto riguarda le aree verdi, previste in cessione al Comune di Melzo, è previsto l'approntamento di una finitura a prato. Per le medesime aree è prevista la realizzazione di apposito impianto di irrigazione. In aggiunta, il progetto – conformemente a quanto specificatamente richiesto dall'Amministrazione Comunale – prevede la messa a dimora di un filare urbano sul lato nord del sub ambito, anche al fine di riqualificare il tracciato del torrente Molgora. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 22.535,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).



5. SISTEMAZIONI AREE A VERDE

Per assicurare una adeguata “qualificazione” dell’intervento, e, più in generale, del contesto territoriale presente al relativo contorno, assume valenza fondamentale il verde urbano, sia pubblico che privato, in quanto esso è indicatore di qualità per la vita dei cittadini e identità paesaggistica della Città.

In questo specifico sub ambito (ZRU2), l’area destinata a parco deriva dalla pianificazione a vasta scala dell’intero territorio, prima a livello Regionale e, a seguire, quello Provinciale. In tal senso, infatti, una porzione del sub ambito ricade infatti all’interno del PASM (Parco Agricolo Sud Milano), vincolando l’area all’attuale destinazione a verde, riservandola, per l’appunto, al sistema degli spazi aperti.

Per questo motivo, a livello progettuale, non sono state previste opere a valere su tale area, se non quelle destinate alla sua riqualificazione ad area verde libera, in quanto, ad oggi, è caratterizzata da uno stato di abbandono e degrado; in tal senso, il progetto dedotto nella variante al PII prevede l’approntamento di interventi di pulizia dell’area e rinverdimento con la messa a dimora di essenze erbacee.

Il valore di tale opera di urbanizzazione ammonta ad € 75.500,00 (oltre spese tecniche e IVA nei termini di legge).

OPERE PREVISTE A TITOLO DI DOTAZIONI DI STANDARD EQUIVALENTE

6. ROTATORIA B E VIABILITA’ DI COLLEGAMENTO

In conformità alle previsioni del PGTU sopracitate ed alle richieste dall’Amministrazione comunale, la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento prevede la realizzazione di una ulteriore rotonda (B), tra viale Lussemburgo e via Giuseppe Verdi, la quale non darà servizio a quanto previsto all’interno del sub ambito, ma agevolerà i flussi veicolari dell’areale urbano. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 255.000,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

7. PISTA CICLO-PEDONALE ESTERNA

Unitamente al percorso ciclopedonale in progetto di prevista realizzazione all’interno del sub ambito ZRU2 (di cui al punto successivo), la proposta di variante al PII prevede – anche esternamente alle aree incluse nel suddetto sub ambito – l’approntamento di nuovi tratti di percorsi ciclabili, al fine di rendere la mobilità lenta una rete sempre più capillare e diffusa, idonea a connettere le varie parti del territorio comunale. Nello specifico, il nuovo tratto partirà dal sub ambito ZRU2, per dirigersi verso gli orti sociali e il bocciodromo posti a ovest, al di là della SP13. La rotonda in progetto contribuirà, in quel tratto, al rallentamento dei veicoli, consentendo a pedoni e ciclisti un attraversamento più sicuro.



La pista ciclopedonale in progetto avrà una larghezza di m. 2,50, conformemente a quanto previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia. Il manto superficiale sarà di colore rosso, così come solitamente previsto per l'identificazione della viabilità dedicata all'utenza debole. Il tratto sarà corredato dalla fornitura e posa di nuova segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, in conformità al Codice della Strada ed alle altre norme vigenti in materia. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 26.750,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

8. RISTRUTTURAZIONE E MESSA IN SICUREZZA FACCIATE PORCILAIE E PAVIMENTAZIONE

Per preservare un segno della memoria storica dell'area, la variante al PII prevede il mantenimento delle tre facciate delle porcilaie esistenti, ubicate a perimetro con la porzione del sub ambito destinata a parco. Alle finalità di cui sopra, è prevista la realizzazione di opere di consolidamento strutturale e l'approntamento di nuove strutture metalliche ausiliarie per il relativo sostegno. Una nuova pavimentazione pedonale a perimetro delle stesse permetterà il loro avvicinamento, contrassegnando, in tal modo, il punto di partenza per la fruizione del Parco. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 174.000,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

9. RIQUALIFICAZIONE VIALE LUSSEMBURGO

Tra le opere extra comparto richieste dall'Amministrazione Comunale, vi è l'adeguamento di Viale Lussemburgo. Allo stato di fatto, questo tratto di viabilità è costituito da due corsie per senso di marcia e da uno spartitraffico centrale. Il progetto di adeguamento prevede la riduzione del numero delle corsie, al fine di utilizzare lo spazio rimanente per nuove opportunità, come l'inserimento di verde e/o piste ciclabili. Gli interventi in progetto sono quelli qui di seguito sintetizzati: (partendo dal marciapiede esistente lato centro abitato) realizzazione di nuovi parcheggi in linea, questi intervallati da piantumazioni arboree; definizione delle due corsie viabilistiche (una per senso di marcia); pista ciclopedonale; verde di mitigazione verso la campagna, composto da essenze arboree e arbustive. Il tutto senza prevedere ampliamenti od espropri, ma ridistribuendo i nuovi elementi nella larghezza della sede stradale esistente. Gli interventi di riqualificazione di Viale Lussemburgo si interrompono al raggiungimento del ponte che attraversa il Molgora, ovvero dove nel punto di incontro con la rotatoria (C) che coordinerà i flussi tra viale Lussemburgo e via Verdi. Il valore di tale opera di urbanizzazione primaria ammonta ad € 69.981,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

10. VERDE ATTREZZATO

Per completare la proposta di spazi destinati alla fruibilità pubblica, il progetto prevede la realizzazione di verde attrezzato costituito da un campo sportivo polivalente, appositamente recintato ed illuminato. Il



campo, per sue stesse dimensioni, non rientrerà nelle tipologie regolamentate dalla normativa agonistica, ma si identificherà nei cosiddetti “impianti sportivi complementari”, ovvero quegli impianti destinati esclusivamente alla pratica di attività fisico-sportive non regolamentate dalle FSN e DSA, aventi anche finalità ludico ricreative e di benessere fisico o di attività terapeutica o riabilitativa. Il valore di tale opera di urbanizzazione ammonta ad € 145.077,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

3.3 ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIA NON A SCOMPUTO ONERI

A corredo degli interventi in previsione, la presente proposta di variante all'originario Programma Integrato di Intervento prevede, per ciascun sub ambito, la realizzazione di ulteriori opere pubbliche rispetto a quelle sopra indicate nel precedente paragrafo, qui descritte separatamente in quanto aventi una diversa regolamentazione quanto alla disciplina degli scomputi, così come puntualmente indicato nella Relazione Economica parimenti annessa alla variante di PII.

Il loro valore complessivo ammonta ad € 1.272.750,00 (oltre IVA nei termini di legge), di cui: € 784.250,00, riferito agli interventi di previsto approntamento a valere sul sub ambito ZRU1 ed € 489.500,00 relativo alle opere di prevista realizzazione a valere sul sub ambito ZRU2.

Di seguito, si fornisce una descrizione delle suddette, ulteriori opere pubbliche previste a corredo della rigenerazione delle ex “Aree Galbani”, rinviando - per una migliore disamina, anche economica, di ogni singola opera - agli elaborati grafici Tav_1.21/ Tav_1.22/Tav_2.21/Tav_2.22 e al Quadro Oneri e Opere, annessi alla variante al PII cui la presente Relazione Tecnica accede.

SUB AMBITO ZRU1- STAZIONE

OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA

Data la configurazione di progetto, distinguibile nello specifico in tre lotti territorialmente unitari, si è ritenuto opportuno prevedere sistemi di drenaggio e di recapito separati, trattandosi di interventi di diversa destinazione urbanistica (per una migliore comprensione della struttura dei sistemi di raccolta acque, si rimanda agli elaborati grafici Tav_1.16, unitamente alle Relazioni Idrauliche specifiche).

Dall'analisi documentale e dalle le premesse desunte dall'analisi geologica correlata al PGT del Comune di Melzo, si è assunto che l'area sia caratterizzata da un'alta permeabilità e da un buon grado di infiltrazione (presupposto che andrà verificato nelle successive fasi di progettazione ed approfondimento delle condizioni del sito).



Considerato il contesto di tessuto urbano ben definito in cui il progetto si inserisce e la presenza di superfici verdi relativamente contenute e destinate prevalentemente alla fruizione da parte dell'utenza, la soluzione progettuale ipotizzata, per lo smaltimento della portata meteorica di deflusso, la realizzazione di:

- vasche di invaso realizzate in opera;
- pozzi perdenti per l'infiltrazione al fondo;
- sistemi di trincee drenanti;

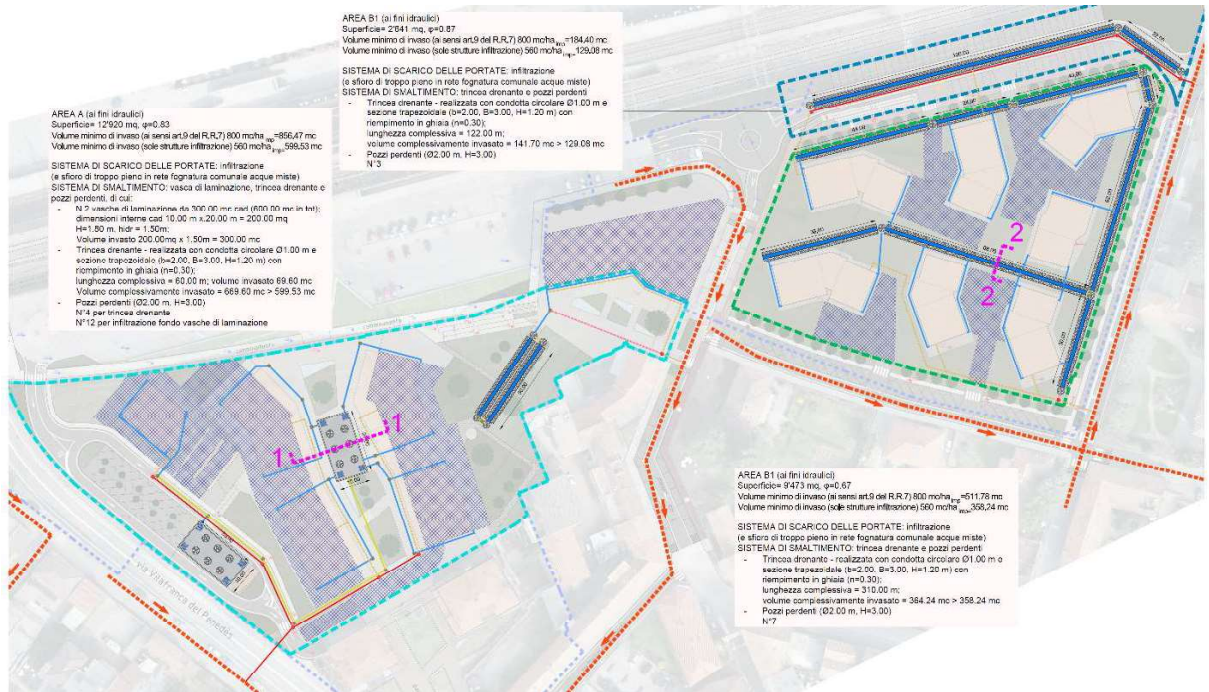
Dette opere saranno organizzate, come anticipato, in tre sistemi di infiltrazione ben riconoscibili. In mancanza di prove dirette di permeabilità (es. tipo Lefranc) nelle aree in cui si prevede la realizzazione delle trincee, e considerata la possibilità di locali livelli a matrice limosa che potrebbero ridurre il valore di permeabilità fino a 1.00×10^{-5} m/s, si ritiene necessario prevedere un sistema di troppo pieno verso la fognatura comunale in modo da garantire idoneo grado di sicurezza in caso di eventi eccezionali di progetto.

Le due vasche di invaso, con funzione di infiltrazione al fondo mediante realizzazione di pozzi perdenti, saranno tali da avere ciascuna dimensioni in pianta di 10.00 m x 20.00 m = 200.00 mq ed un'altezza interna ai fini dell'invaso pari a 1.50 m, potendo, pertanto, permettere l'invaso di 300.00 mc cad.

Le trincee drenanti risultano tipologicamente costituite da una sezione trapezoidale, con sponda inclinata di 60° e riempita in ghiaia con pezzatura grossolana; la quota di posa delle trincee sarà definita nella successiva fase progettuale in base ad ulteriori indagini geologiche locali. I vari tratti delle trincee drenanti sono intervallati da pozzetti circolari di tipo perdente, posati su letto in ghiaia, generando la configurazione tipica di un pozzo perdente. Tali pozzetti risultano necessari al fine di permettere la captazione e il deposito delle sabbie e materiale grossolano prima che questo possa interessare i fori della trincea con eventuale occlusione.

Il valore di tali opere di urbanizzazione secondaria è stato stimato a € 284.250,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).

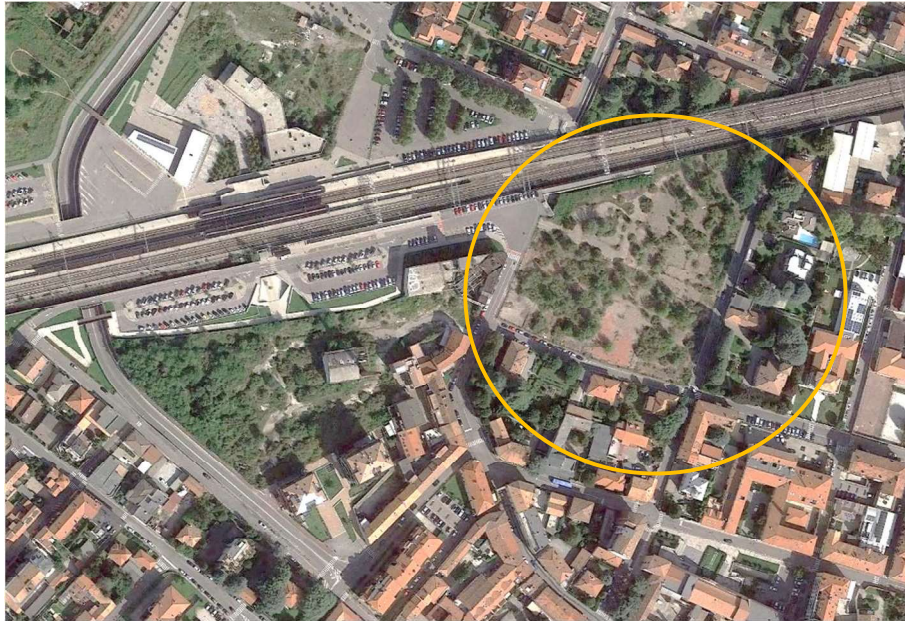
Figura 36_Estratto Elaborato Tav_1.16 per il progetto di invarianza idraulica per l'area Stazione



BONIFICHE

Atteso che i due sub ambiti di PII sono stati interessati, nel passato, da pregresse edificazioni riferibili agli stabilimenti della produzione Galbani, sono state prospettati - sulla base delle indagini ambientali effettuate nel 2014 e ripetute contestualmente alla predisposizione della variante al PII – interventi sottesi alla riqualificazione ambientale dei suddetti sedimi, al fine di renderli utilizzabili in rapporto alle nuove funzioni in previsione (cfr. obiettivi di Colonna A o B, di cui all'Allegato 5 al Titolo IV, parte quarta del D.Lgs. 152/2006).

Per quanto riguarda l'area/comparto a est del sub ambito Stazione, si tratta di un'area i cui edifici sono stati totalmente demoliti fino al piano terra con esclusione quindi delle demolizioni dei piani interrati che occupano la gran parte dell'area.



Non è ovviamente identificabile e conseguentemente quantificabile la presenza di macerie e/o rifiuti/materiali di riporto eventualmente depositati od accumulati all'interno dei locali interrati/cunicoli presenti sull'area. Non sono individuabili cumuli di macerie e/o materiali/rifiuti di entità significativa.

Le attività che dovranno essere svolte sono quindi le seguenti:

- esecuzione del Piano della Caratterizzazione (D.Lgs. 152/06) le cui attività dovranno essere organizzate, gestite, coordinate e supervisionate da un tecnico in contraddittorio con ARPA;
- redazione elaborato tecnico finale. Tale documento dovrà essere sottoposto all'approvazione degli Enti competenti.

Per tale lotto tuttavia è stato a suo tempo presentata una proposta di caratterizzazione valutata favorevolmente dagli Enti. Le attività di indagine concordate a suo tempo non sono mai state eseguite essendo subentrato il fallimento della precedente proprietà IMEL, la cui conclusione con vendita all'asta delle aree alla Società Officine MAK aggiudicante, consente il proseguo del procedimento ambientale come soggetto non responsabile delle potenziali contaminazioni evidenziate.

In corso del sopralluogo eseguito in data 13.09.2021 alla presenza di ARPA e del Comune di Melzo, sono state fornite dagli Enti una serie di prescrizioni e indicazioni per dare corso al Piano della caratterizzazione. Sulla base di quanto convenuto direttamente con ARPA e Comune di Melzo in sede di sopralluogo, la Società Officine MAK ha riadeguato il Piano della Caratterizzazione, il quale stato valutato favorevolmente dagli Enti ed è stato approvato dal Comune di Melzo in data 15.11.2021 (approvazione con determina n.36 del 4/11/2021).



Tutte le attività di campo dovranno essere organizzate, gestite, coordinate e supervisionate da un tecnico in contraddittorio con ARPA. Le analisi di cui al Piano di Caratterizzazione approvato dovranno essere svolte da un laboratorio di comprovata esperienza e primaria importanza certificato Accredia.

In considerazione del fatto che le indagini preliminari svolte in passato sul sito in contraddittorio con ARPA, hanno evidenziato solo due punti (su 14 totali) di potenziale contaminazione ascrivibili esclusivamente alle sostanze organiche idrocarburi pesanti (C>12) e IPA per concentrazioni poco superiori alle CSC di colonna A per uso verde/residenziale è verosimile presupporre che anche le nuove indagini di Caratterizzazione confermino il quadro ambientale già disponibile.

In tale condizione è quindi realistico preventivare che il procedimento ambientale si possa concludere in conformità al dettato normativo in vigore (art. 242 D.Lgs. 152/06) con una Analisi di Rischio sito specifica che dimostri la compatibilità delle concentrazioni riscontrate rispetto alle funzioni che si andranno ad insediare sul sito.

Qualora si dovesse individuare una condizione di contaminazione non compatibile con il progetto di sviluppo del sito si dovrà dare corso alla predisposizione di un Progetto Operativo di Bonifica (“**POB**”) da sottoporre anch’esso all’approvazione degli Enti competenti.

Prima dell’inizio dei lavori edilizi, sarà comunque presentata la relazione illustrativa dell’Indagine Ambientale Preliminare o Piano della Caratterizzazione, sottoscritta da un tecnico che ne certifichi la validità nonché dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa l’esito della suddetta indagine.

Per quanto riguarda l’area a ovest del sub ambito ZRU1, gli edifici presenti nell’area sono stati quasi completamente demoliti. Ad oggi è ancora presente la palazzina uffici sovrastante il macello nell’angolo nord-est e la Centrale termica. Sull’area sono presenti numerosi cumuli di materiale di scavo e da demolizione nonché rifiuti abbandonati di varia natura con presenza anche di lastre di eternit. Allo stato, non è identificabile e conseguentemente quantificabile la presenza di macerie e/o rifiuti/materiali di riporto eventualmente depositati od accumulati all’interno dei locali interrati/cunicoli presenti sull’area, essendo tale determinazione rinviata ad una fase successiva.



In tal senso, le attività che dovranno essere svolte sono quelle qui di seguito sintetizzate:

- mappatura dei rifiuti, condotta, attraverso opportuni sopralluoghi sul sito;
- redazione del Piano di smaltimento rifiuti ed eventualmente un Piano di lavoro rimozione amianto da sottoporre agli Enti;
- rimozione Rifiuti;
- esecuzione del Piano della Caratterizzazione (D.Lgs. 152/06) le cui attività dovranno essere organizzate, gestite, coordinate e supervisionate da un tecnico in contraddittorio con ARPA;
- redazione elaborato tecnico finale. Tale documento dovrà essere sottoposto all'approvazione degli Enti competenti.

Qualora dovesse essere individuata una condizione di contaminazione non compatibile con il progetto di sviluppo del sito si dovrà dare corso alla predisposizione di un Progetto operativo di bonifica da sottoporre anch'esso alla approvazione degli Enti competenti.

Da ultimo si evidenzia che per tale Lotto risulta ancora necessaria la bonifica dei materiali contenenti amianto, che è connessa alla presenza della centrale termica. È presumibile che tale attività possa essere condotta in parallelo con altre attività ambientali. Prima dell'inizio dei lavori edilizi, sarà comunque presentata la relazione illustrativa dell'Indagine Ambientale Preliminare o Piano della Caratterizzazione, sottoscritta da un tecnico che ne certifichi la validità nonché dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa l'esito della suddetta indagine.

Complessivamente, il valore degli interventi di bonifica è stimato in € 500.000,00 (oltre a spese tecniche e ad IVA nei termini di legge).



Si precisa che l'eventuale effettuazione degli interventi di bonifica dei suoli dovrà precedere – in conformità ai disposti legislativi vigenti – l'avvio delle opere (pubbliche e private) previste dalla variante al PII, essendo comunque ammesso conseguire, nelle more, i correlati titoli edilizi abilitativi.

SUB AMBITO ZRU2- MOLGORA

INVARIANZA IDRAULICA

Attesa la configurazione di progetto, distinguibile nello specifico in tre aree territorialmente unitarie, si è ritenuto opportuno prevedere sistemi di drenaggio e di recapito separati, trattandosi di interventi di diversa destinazione urbanistica (per una migliore comprensione della struttura dei sistemi di raccolta acque, si rimanda agli elaborati grafici Tav_2.16, unitamente alle Relazioni Idrauliche specifiche).

Dall'analisi documentale e dalle le premesse desunte dall'analisi geologica del PGT del Comune di Melzo, si è assunto che l'area sia caratterizzata da un'alta permeabilità e da un buon grado di infiltrazione (presupposto che andrà verificato nelle successive fasi di progettazione ed approfondimento delle condizioni del sito).

La soluzione solitamente preferibile risulta essere la creazione di bacini infiltranti, poiché – a parità di efficienza idraulica – essa risulta costituire la soluzione migliore in termini di costi di realizzazione e manutenzione.

Considerata, tuttavia, la presenza di superfici verdi relativamente contenute, destinate prevalentemente alla fruizione da parte dell'utenza, la soluzione progettuale ipotizzata per lo smaltimento della portata meteorica di deflusso ricade nella realizzazione di sistemi di trincee drenanti.

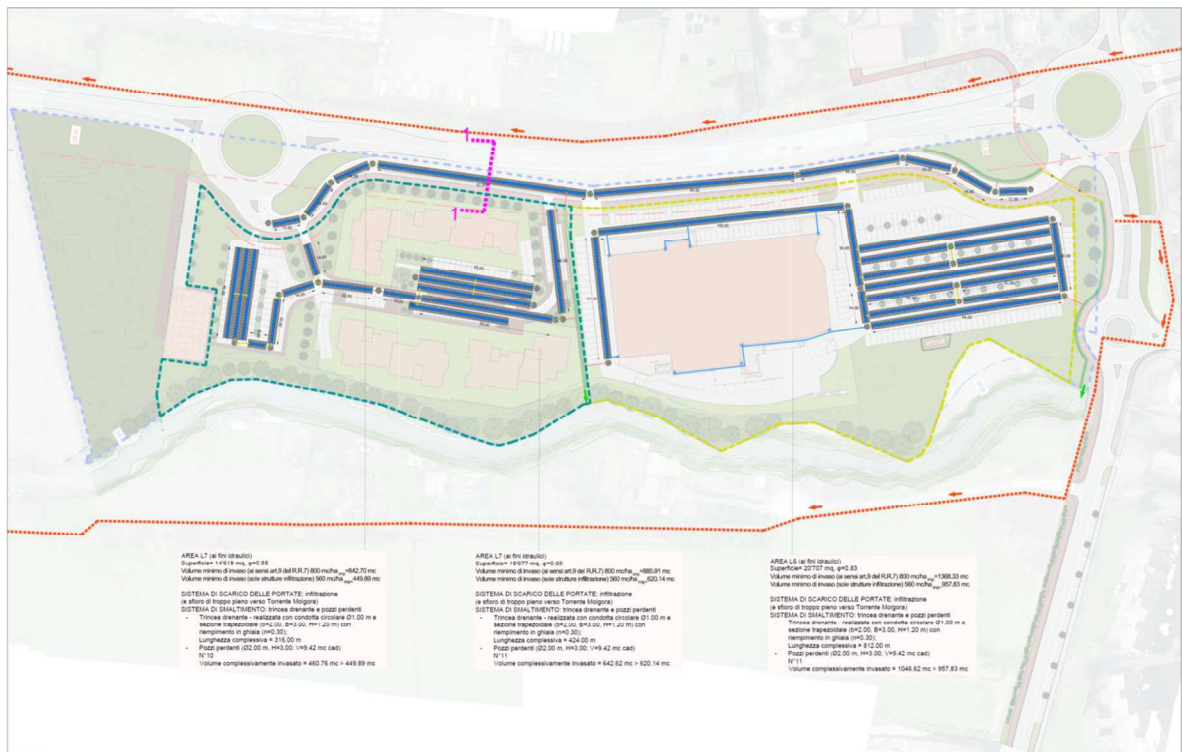
Tenendo conto delle destinazioni urbanistiche delle aree di progetto, è prevista la realizzazione di tre sistemi distinti di infiltrazione, ognuno riferito alla propria area di intervento. In mancanza di prove dirette di permeabilità (che verranno effettuate in fase attuativa), nelle aree in cui si prevede la realizzazione delle trincee, si ritiene necessario prevedere un sistema di sfioro di troppo pieno verso alcuni fossati di progetto che indirizzano le portate eccedenti il massimo livello di vaso di progetto, verso il torrente Molgora, garantendo idoneo grado di sicurezza in caso di eventi eccezionali di progetto.

Le trincee drenanti risultano tipologicamente costituite da una sezione trapezoidale, con sponda inclinata di 60° e riempita in ghiaia con pezzatura grossolana -la quota di posa delle trincee sarà definita nella successiva fase progettuale in base ad ulteriori indagini geologiche locali-.

I vari tratti delle trincee drenanti sono intervallati da pozzetti circolari di tipo perdente, posati su letto in ghiaia, generando la configurazione tipica di un pozzo perdente. Tali pozzetti risultano necessari al fine di permettere la captazione e il deposito delle sabbie e materiale grossolano prima che questo possa interessare i fori della trincea con eventuale occlusione.

Il valore di tale opera di urbanizzazione secondaria è stato stimato a € 139.500,00 (oltre IVA nei termini di legge).

Figura 37_Estratto Elaborato Tav_2.16 per il progetto di invarianza idraulica per il sub ambito ZRU2 Molgora



BONIFICHE

Atteso che anche le aree relative al sub ambito ZRU2 si sostanziano in aree già urbanizzate e occupate da pregresse edificazioni riferibili agli stabilimenti della produzione Galbani, sono state prospettate - sulla base di indagini eseguite nell'anno 2014 - attività ambientali sottese alla relativa riqualificazione, al fine di renderle riutilizzabili ed idonee ad ospitare i nuovi insediamenti in progetto (cfr. obiettivi di Colonna A o B, di cui all'Allegato 5 al Titolo IV, parte quarta del D.Lgs. 152/2006).

Si dà atto che l'area del sub ambito Molgora (o Suinopoli), risulta essere ancora occupata dalle edificazioni relative agli stabilimenti produttivi.



Conseguentemente, le attività che dovranno essere svolte anche relativamente a tale sub ambito sono quelle qui di seguito sintetizzate:

- mappatura dei rifiuti, condotta, attraverso opportuni sopralluoghi sul sito;
- redazione del Piano di smaltimento rifiuti;
- rimozione Rifiuti;
- esecuzione del Piano di Indagine Preliminare (D.Lgs. 152/06) per la valutazione dello stato di qualità ambientale dei terreni.

Tutte le attività di campo dovranno essere organizzate, gestite, coordinate e supervisionate da un tecnico senza il contraddittorio con ARPA.

Come noto l'area in oggetto è stata, nel passato, sede di una attività di porcilaia e mangimificio.

Dal punto di vista ambientale si tratta quindi di attività produttive che non presentano particolare pericolosità rispetto alla qualità del sottosuolo. Si tratta infatti di insediamenti produttivi caratterizzati dall'assenza di potenziali sorgenti di contaminazione.

Tale condizione è stata peraltro verificata anche dai diversi sopralluoghi condotti sul sito.

In tale condizione, per questo sub ambito è quindi realistico preventivare che quantomeno per la porzione destinata ad un utilizzo commerciale, il procedimento ambientale, in conformità al dettato normativo in vigore (art. 242 D.Lgs. 152/06), non debba essere attivato laddove dalla esecuzione delle Indagini



Preliminari emerga il rispetto dei limiti di concentrazione previsti per le diverse funzioni che si andranno ad insediare (Colonna B).

Per la porzione di sito destinata ad un utilizzo residenziale, laddove i limiti di concentrazione massima ammissibile dei contaminanti nei terreni risultano decisamente più restrittivi (Colonna A), è possibile che si debba intervenire con un Pano della Caratterizzazione seguito da Analisi di Rischio e/o bonifica.

Allo stato, il valore dei suddetti interventi è stimato in € 350.000,00 (oltre spese tecniche e IVA nei termini di legge).

Si precisa che l'eventuale effettuazione degli interventi di bonifica dei suoli dovrà precedere – in conformità ai disposti legislativi vigenti – l'avvio delle opere (pubbliche e private) previste dalla variante al PII, essendo comunque ammesso conseguire, nelle more, i correlati titoli edilizi abilitativi.

3.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti nella variante al PII è meglio precisata nelle Norme di Attuazione e nel Cronoprogramma annessi alla variante medesima, ai quali si rinvia.