

# **COMUNE DI MELEGNANO**

**Provincia di Milano**

## **"PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AREA CASCINA "COSTIGE" Via M. Luther King – Via E. Fermi**

**Proprietà: TAMINI TRASFORMATORI s.r.l.**

**IMMOBILIARE SILVER s.r.l.**

**IMMOBILIARE FONTI NUOVE s.r.l.**

**Procedura di Verifica di Esclusione del P.I.I. dalla V.A.S.**

## **DOCUMENTO DI SINTESI**

### **Autorità procedente in merito alla VAS**

Il Capo Area Governo del Territorio e

Mobilità Urbana

(Arch. Marco Manstretta)

Melegnano, Settembre 2009

## INDICE

1	Il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali	Pag.	3
2	Finalità della proposta di P.I.I.	Pag.	4
3	Inquadramento del P.I.I. negli strumenti urbanistici vigenti	Pag.	5
4	Ubicazione e proprietà	Pag.	7
5	Aspetti geo-ambientali	Pag.	8
6	Illustrazione opere di urbanizzazione	Pag.	9
7	Il progetto	Pag.	11
8	Dati sintetici di progetto	Pag.	16
9	Urbanizzazione primaria a scomputo oneri	Pag.	17
10	Standard ordinario	Pag.	18
11	Standard di qualità	Pag.	19
12	Considerazioni finali	Pag.	20
13	Valutazione dell'impatto paesistico-ambientale	Pag.	21
14	Considerazioni che motivano la richiesta di esclusione dalla VAS	Pag.	23
	Allegati grafici		

## **1 Il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali**

La proposta di P.I.I. interpreta e attua il *Documento di Inquadramento per la programmazione integrata di intervento* approvato dal Consiglio comunale di Melegnano con Delibera n°50 del 09/07/08 ai sensi della Legge regionale n°12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Il documento delinea la prospettiva di riqualificazione e sviluppo del territorio comunale in base all'analisi della situazione presente e delle necessità pregresse e previste di servizi a rete e alle persone, di riordino della viabilità e di potenziamento del trasporto pubblico, di ristrutturazione edilizia e urbanistica del centro edificato, con particolare attenzione al risanamento del centro storico e alla difesa dei valori paesistici e ambientali del contesto naturalistico e agricolo del comune.

L'intervento di riqualificazione della ex cascina "Costigè" sita in Via M. Luther King e Via Fermi, è previsto dal P.R.G. vigente in zona C di espansione, mentre la trasformazione dell'area industriale in residenziale, al confine della zona C, comporta una variante al P.R.G., attuabile, in assenza di P.G.T., solo ricorrendo all'applicazione dell'ex art. 82 della L.R. 12/05 mediante approvazione di Programma Integrato d'Intervento.

Le indicazioni contenute nel documento di inquadramento evidenziano l'opportunità di trasformazione dell'area industriale D1 di espansione, in area in zona C di espansione, allargando i confini della progettazione urbanistica al fine di collegare, come prevede il piano, la via M. Luther King con la via E. Fermi, dotando la stessa di maggior servizi pubblici primarie, ponendo così in stretta relazione il dimensionamento del programma con gli impegni economici e finanziari necessari a sostenere gli investimenti pubblici e i relativi costi di gestione.

Il Programma risponde a due delle tre condizioni poste dall'art. 87 comma 2, lettere a) e b) della L.R.12/05, considerando la plurifunzionalità degli interventi di nuova edificazione residenziale e di ristrutturazione dell'edificio padronale della cascina "Costigè" ; inoltre realizzazione gratuita di un edificio residenziale ad uso sociale compresa la realizzazione di un asilo nido che soddisfa le carenze di una delle zone di Melegnano. Pluralità di interventi di potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **2 Finalità della proposta di P.I.I.**

La proposta di P.I.I. assume le indicazioni del Documento di Inquadramento, traducendole in progetto planivolumetrico dei nuovi interventi edificatori e in programma di riassetto e adeguamento dei servizi e delle opere pubbliche ricomprese nel perimetro di attuazione.

Le finalità del Programma consistono nella realizzazione dei seguenti obiettivi:

- a) miglioramento e completamento della viabilità, in modifica del P.R.G. vigente ma in attuazione dei medesimi criteri di interconnessione della viabilità di livello comunale e sovracomunale;
- b) miglioramento del sistema di parcheggi pubblici e privati esistenti ed incremento della dotazione di tali aree;
- c) potenziare le alberature e gli spazi verdi di fruizione e d'arredo degli ambiti di urbanizzazione primaria e secondaria del territorio di riferimento, per il decoro della zona a completamento di quelli esistenti;
- d) realizzazione gratuita di edilizia residenziale pubblica in area scelta dall'Amministrazione Comunale;
- e) reperire risorse necessarie alla gestione e manutenzione delle nuove urbanizzazioni, con particolare riferimento agli spazi verdi e al completamento del sistema delle piste ciclopedonali;
- f) utilizzare intensivamente l'area fondiaria per un insediamento residenziale di qualità in grado di ampliare l'offerta di nuove abitazioni nell'arco del prossimo decennio;
- g) disposizione di risorse per la riqualificazione e sistemazione svincolo tra via Emilia e Montorfano;
- h) conservazione dell'ex immobile padronale della cascina "Costigè", tramite il suo mantenimento ed il recupero tipologico e strutturale;
- i) ampi spazi a verde all'interno delle proprietà private;
- j) area di verde attrezzato con gioco bimbi.

### **3 Inquadramento del P.I.I. negli strumenti urbanistici vigenti**

Urbanisticamente l'area si colloca, secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, parte in zona residenziale "C", parte in zona industriale "D" e parte a rispetto stradale; così distinti:

Zona Residenziale

Zona C di espansione

It = 15.000 mc./mq.

If = 4 mc./mq.

Rc max = mq. 40%

H. max = mt. 6 piani fuori terra

V max = mc. 36.580

Zona Industriale

Zona D1 di espansione

Uf = 0,7 mq./mq.

Rc = mq. 60%

H. max = mt. 11,50

A tale proposito il Piano integrato di intervento di cui trattasi è rivolto alla trasformazione delle due aree in un'unica area a zona residenziale "C" di espansione; anche perché risultano cessate le ragioni che portano alla possibilità di ampliamento delle zone industriali esistenti lungo la Via Emilia; la zona ha subito una espansione residenziale di edilizia pubblica convenzionata negli ultimi anni che si è collocata alle spalle della vecchia zona "industriale artigianale" come artigianale, ma che oggi si è per la maggior parte trasformata in zona terziaria commerciale sostituendo tutte le funzioni artigianali di vecchia data. L'unica ditta rimasta in zona è la Tamini ormai soffocata dalle funzioni residenziali e commerciali insediatesi.

La capacità edificatoria della nuova area residenziale, sarà calcolata come di seguito illustrato:

Superficie zona C = mq. 11.000

Superficie strada prevista dal PRG = mq. 2.500

mq. 11.000 – mq. 2.500 = mq. 8.500

Volumetria edificabile = mq. 8.500 x indice edificabile 1,5 mc./mq. = mc. 12.750

Superficie zona D1 = mq. 7.500

Superficie edificabile = mq. 7.500 x indice edificabile 0,7 mq./mq. = mq. 5.250

Volumetria edificabile = mq. 5.250 x h. virtuale mt. 3,30 = mc. 17.325

VOLUME TOTALE AMMESSO

= mc. 12.750 + mc. 17.325 = mc. 30.075 + 10% = mc. 33.082,00

VOLUME IN PROGETTO mc. 33.079,45

Il piano integrato prevede inoltre un progetto di riqualificazione e sistemazione dello Svicolo sulla Via Emilia all'innesto con la Via Montorfano per il miglioramento e completamento della viabilità locale e sovracomunale, il progetto è stato eseguito dall'ing. Trevisan e soddisfa le esigenze del quartiere.

La viabilità interna del quartiere con l'attuazione del piano integrato di intervento in modifica del P.R.G., si completa e si riqualifica con il prolungamento dell'esistente via M. Luther King che attualmente è a fondo chiuso e con il collegamento alla Via Fermi, anch'essa a fondo chiuso, che a sua volta si collega alla Via Montorfano formando un nuovo disimpegno alla viabilità di quartiere utilissima allo smaltimento e al collegamento alla rete viaria comunale esistente ed ora interrotta da due vie a fondo chiuso.

Il sistema viario, come già detto, è costituito dal prolungamento della Via M. Luther King e dal prolungamento della Via E. Fermi fino a congiungersi fra di loro e della pista ciclo pedonale della via stessa che congiungono la rete comunale ciclabile esistente con il parco del Fiume Lambro e con il Parco Agricolo Sud. Milano lungo il torrente Vettabia, la pista, a prolungamento dell'esistente passa al margine del Parco stesso senza interessare alcuna area di esso.

Sono state previste delle aree a parcheggio, al fine di soddisfare oltre il minimo previsto, dalle esigenze del programma integrato di intervento. (vedi tavole 05 – 07 – 08 – 09 – 10) anche il bisogno regresso per una riqualificazione della zona La pista inoltre connette e qualifica tutto un sistema naturalistico già esistente in zona.

Su suggerimento dell'Amministrazione Comunale e ai fini di un recupero ambientale, anche se da molti anni non si svolge nessuna attività agricola nella Cascina Costigè che attualmente è quasi completamente crollata esclusa l'abitazione padronale che è stata abitata sino a pochi anni fa; si procederà al recupero ai fini abitativi del corpo padronale restaurando lo stesso con l'uso di materiali e finiture caratteristiche del fabbricato esistente rispettando forme e dimensioni.

#### **4 Ubicazione e proprietà**

L'area interessata all'insediamento previsto dal Piano Integrato è situata in Comune di Melegnano (Mi) sui mappali 21 parte, 23 parte, 24, 25, 26, 27, 28, 275, 576, 423, 470 parte, 474 parte, 580, 582, 584, 578 del foglio 1, per una superficie di mq. 20.209,87.

Essa è localizzata a Nord del territorio Comunale in zona periferica a confine con il Comune di San Giuliano Milanese, essa è attualmente servita dalla Via M. Luther King e Via E. Fermi.

Inoltre nelle immediate vicinanze del lotto, entro un raggio di mt. 500, e più precisamente a confine Sud del comparto esistono aree pubbliche a verde attrezzato, aree a parcheggio e lungo le vie a confine con il lotto, edifici di culto ed edifici scolastici (asili nido, elementari e medie), come illustrato nella tav. 01 allegata, essa è inoltre il naturale completamento della zona.

- A NORD - mapp. 474 foglio 1
- AD EST - Via M. Luther King – mapp. 577 foglio 1
- A SUD - Via E. Fermi – mapp. 283 foglio 1
- AD OEST - parte mapp. 23, 304, 274 foglio 1

L'area è di proprietà:

TAMINI TRASFORMATORI s.r.l. con sede in Melegnano – Via Emilia n° 37 – Cod. Fisc. = 00891770158, legale rappresentante pro tempore, Presidente e Consigliere delegato sig. Luciano Tamini;

IMMOBILIARE SILVER s.r.l. con sede in Tribiano – Via Addetta n° 3/5 – Cod. Fisc. = 05916960155 – Amministratore unico Sig. Banchelli Lorenzo;

IMMOBILIARE FONTI NUOVE s.r.l. con sede in Tribiano – Via Addetta n° 3/5 – Cod. Fisc. = 03254680154 – Amministratore unico Sig.ra Borgiacchi Foliana.

## **5 Aspetti geo-ambientali**

In seno al P.I.I. in via M. Luther King/via Fermi del Comune di Melegnano, è stato eseguito uno studio sismico come richiesto dalla Regione Lombardia ai sensi della L.R. 12/05 e della recente D.G.R. n. 8/7374/2008. (Lo studio geologico, idrogeologico e sismico: valutazione dell'effetto sismici del sito è allegato ai documenti del P.I.I..

A tal fine, nel corso dello studio sono stati analizzati gli aspetti sismici relativi all'area, come previsto dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008 recante "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio in attuazione dell'art. 57 della L.R. n. 11 marzo 2005 n. 12". Nel dettaglio della norma, infatti, la citata D.G.R. prevede che le varianti al P.R.G. e gli strumenti di pianificazione negoziata previsti dall'art. 25, comma 1 della L.R. 12/05 devono essere corredati da "...uno studio geologico ..... relativo all'ambito di trasformazione, nel caso in cui lo strumento urbanistico del Comune non sia già supportato da uno studio geologico redatto conformemente ai criteri attuativi della L.R. 41/97", limitando lo studio, nel caso in cui il Comune sia già dotato di studio geologico ai sensi della LR 41/97, alla valutazione della sola componente sismica.

Per tale ragione e visto lo studio geologico del Comune di Melegnano, ci si è limitati alla valutazione degli aspetti sismici propri dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione Residenziale, utile, oltre che a fini prettamente urbanistici, anche ad una corretta progettazione delle strutture in ottica antisismica.

Rimandando allo specifico regolamento per quanto concerne le prescrizioni e limitazioni di natura geologica, si precisa che la "Carta di Fattibilità Geologica delle

Azioni di Piano" dello studio geologico del Comune di Melegnano definisce per la quasi totalità dell'area oggetto di intervento una Classe 1 (priva di limitazioni) e 2 (modeste limitazioni derivanti dalle scadenti caratteristiche geotecniche); una limitata porzione settentrionale dell'area interessata dall'intervento urbanistico, invece, ricade in classe 3 (scadenti caratteristiche geotecniche e fascia B del P.A.I.).

Per ciascuna delle superfici individuate, pertanto, ci si dovrà attenere agli specifici regolamenti e, in particolare, alle Norme geologiche di attuazione del vigente strumento urbanistico e a quelle del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

L'area appartiene alla zona sismica 4.

## **6 Illustrazione opere di urbanizzazione**

### *Impianto di fognatura acque nere e meteoriche*

La rete dei sottoservizi nell'ambito di riferimento del P.I.I. è completa ed estesa.

La fognatura comunale è del tipo misto, poiché raccoglie le acque nere e quelle meteoriche, di portata modesta sotto la Via M. Luther King (Ø 30), e Via E. Fermi (Ø 30).

La rete finora non ha dato segni di sovraccarico, nonostante il bacino scolante sia abbastanza esteso.

Il nuovo insediamento residenziale è previsto dal P.R.G. vigente, e la Via M. Luther King è stata progettata con i relativi servizi ed eseguita recentemente, pertanto atta a sopportare i nuovi insediamenti.

L'impianto di fognatura sarà eseguito da una rete mista, sia per le acque meteoriche sia per le acque nere.

Il collettore della rete mista correrà longitudinalmente all'asse centrale delle nuove Vie di P.L. e sarà diviso in due tronconi, uno si collegherà alla rete Comunale di Via M. Luther King, l'altro si collegherà alla Via E. Fermi.

Inoltre, le acque meteoriche di ogni singola proprietà proveniente dai piazzali, verranno convogliate in un desoliatore e una vasca di separazione prima pioggia collegata direttamente alla rete delle acque nere; le altre acque meteoriche, disperse in luogo.

Lungo il collettore principale saranno posizionati i pozzetti di ispezione con coperchio in ghisa di tipo carrabile, con un interasse di circa mt. 40,00.

Il deflusso delle acque meteoriche sarà garantito da pozzetti sifonati con caditoia in ghisa carrabile o da bocche di lupo, posizionati su entrambi i margini della carreggiata e quindi collegati al collettore principale.

La posizione delle caditoie sarà studiata in modo da garantire il deflusso delle acque derivanti dalla carreggiata e avranno una distanza tra loro di circa mt. 15,00.

Lo smaltimento delle acque nere derivanti dalle nuove costruzioni avverrà tramite collegamento alla rete principale previo pozzetto di ispezione posto all'interno delle singole proprietà, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Tutti i manufatti che verranno usati nella costruzione dell'impianto saranno del tipo idoneo e conformi alle necessità di impiego. Il progetto sarà sottoposto alla approvazione della società M.E.A di Melegnano gestore della rete fognaria stessa.

*Rete di distribuzione acqua potabile*

La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà realizzata secondo le disposizioni impartite dalla M.E.A di Melegnano incaricata alla distribuzione dell'acqua potabile.

La rete sarà completa di tutti gli accessori e i contatori saranno collocati all'interno delle singole proprietà.

Sulle linee saranno posizionate prese da idrante secondo quanto richiesto dalle disposizioni dei VV.FF. e dalla M.E.A. stessa.

*Rete di distribuzione gas metano*

La rete di distribuzione del gas metano sarà realizzata secondo le disposizioni impartite dalla Società erogatrice (M.E.A. di Melegnano).

La rete sarà completa di tutti gli accessori e i contatori saranno collocati sulla recinzione delle singole proprietà.

*Rete telefonica*

L'impianto della rete telefonica verrà eseguito secondo le disposizioni impartite dalla Società TELECOM e secondo i criteri che la Società stessa riterrà opportuno che siano seguiti durante l'esecuzione delle opere.

L'allacciamento alla rete esistente avverrà secondo gli accordi con la Società.

Previsione di cablaggio con fibre ottiche.

*Rete di distribuzione energia elettrica pubblica e privata*

I criteri e le modalità progettuali per la realizzazione della rete di illuminazione pubblica saranno concordati direttamente con l'ENEL.

L'impianto verrà eseguito direttamente dalla Società erogatrice con opportuna rete interrata.

I pali saranno posti ad intervalli regolari, come da tavola di progetto, ogni ml. 25,00/30,00 circa.

Il consumo di energia dell'impianto stesso sarà a totale carico delle Proprietà sino alla consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale, previo regolare collaudo e verifica di funzionamento.

Sempre su richiesta dell'ENEL sarà eseguita a cura del Lottizzante una cabina elettrica di trasformazione, nel caso la potenza assorbita né richieda l'esecuzione.

## **7 Il progetto**

La superficie ed il volume edificabile che si intende eseguire, attraverso il Piano Integrato di intervento di cui sopra, come da calcoli planivolumetrici allegati al fascicolo, è in linea con le prescrizioni urbanistiche ed al Regolamento Edilizio Comunale e rispetta le norme del Regolamento Locale di Igiene oltre le indicazioni fornite dai programmi integrati di intervento " Cascina Costigè"

Sulla base dei dati di cui sopra, il progetto prevede alcune tipologie abitative che cercano di sfruttare ed utilizzare al meglio le impostazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale relative all'area di cui trattasi.

Inoltre su suggerimento dell'Amministrazione Comunale, si è preservata l'abitazione principale dell'attuale cascina Costigè, intervenendo con il recupero della stessa con opere che tendono a riqualificare l'edificio ai fini abitativi.

La viabilità e le aree a standard, sono già individuate dal P.R.G.; la viabilità prevede il prolungamento della via M. Luther King e il prolungamento della Via E. Fermi congiungendosi fra di loro; lo standard è previsto e localizzato in alcune area confinanti a nord ed est dell'area di lottizzazione; inoltre vengono cedute aree a standard (vedi tav. 04 allegata).

La sistemazione planimetrica prevede la realizzazione di unità abitative a cinque/sei piani fuori terra, più piano ad uso box isolate od aggregate fra di loro, così da formare dei lotti diversificati; oltre a dei corpi di fabbrica seminterrati lungo i perimetri del lotto, ad uso box.

Le indicazioni planimetriche riportate sui disegni del Piano integrato sono puramente indicative e servono per indicare la superficie coperta e la volumetria sulla quale sono calcolati tutti i parametri ad essa afferente; esse potranno subire delle variazioni sia distributive che dimensionali; fermo restando i limiti e le disposizioni del Piano Regolatore Generale e dei programmi generali di intervento.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici sono illustrate negli elaborati grafici allegati alla presente e consistono sostanzialmente in: (la divisione è per scale)

Fabb. A1 – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 14 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. A2 – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 14 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. A3 – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 14 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. A4 – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 14 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. B1 – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 22 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. B2 – Consistente in quattro piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 18 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. C – Consistente in cinque piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 9 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

Fabb. D "Recupero cascina" – Consistente in due piani fuori terra, ad uso residenziale per complessivi n° 4 alloggi, più piano ad uso box, cantine e servizi vari;

per un totale complessivo di n° 109 unità abitative ad uso privato.

I fabbricati sono aggregati fra di loro, disposti planimetricamente in modo da formare due "L" una con lati lunghi per i fabbricati A1 – A2 – B1 – A3 – A4, ed una con lati piccoli per i fabbricati B2 – C, mentre il fabbricato D (Recupero cascina) forma un corpo di fabbrica a se stante.

L'intervento prevede la realizzazione di un piano seminterrato, per tutti i fabbricati, al fine di realizzare box, cantine e servizi comuni all'intero complesso. (vedi tavola 06 allegata)

Inoltre, lungo il perimetro del lotto, lato est, sud ed ovest; vengono realizzati dei corpi di fabbrica seminterrati, ad uso box; al fine di garantire il minimo per gli edifici in progetto.

### *STRUTTURE OPACHE*

Le strutture opache orizzontali e verticali saranno progettate per contenere quanto più possibile le dispersioni energetiche invernali e contenere i flussi energetici in ingresso estivi. Ove possibile, verranno valutati i materiali utilizzati dal punto di vista dell'impatto ambientale che essi possono avere. L'approccio utilizzato è quello della valutazione del ciclo di vita del prodotto secondo l'analisi Life Cycle Assessment (LCA), secondo la norma ISO 14040.

IL progetto tenderà inoltre ad annullare quanto più possibile i ponti termici e le riduzioni di spessore nelle murature esterne.

### *STRUTTURE TRASPARENTI*

Le strutture trasparenti saranno fornite con un basso valore di trasmittanza globale dell'intero serramento. Saranno inoltre progettate idonee schermature solari, allo scopo di limitare la radiazione solare estiva in ingresso, permettendo nel contempo un ingresso controllato della radiazione solare in ingresso invernale.

### *IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE*

L'impianto di climatizzazione invernale sarà progettato prevedendo: apparecchiature ad alta efficienza, programmazione e ottimizzazione degli orari di accensione e di parzializzazione degli apparecchi, regolazione delle temperature interne, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili etc.; installazione di sistemi per la termoregolazione e la ripartizione individuale del calore in ogni alloggio; installazione in ogni centrale termica di un Contatore di calore.

### *IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA*

L'impianto di climatizzazione estiva sarà progettato prevedendo utilizzo di tecnologia avanzata che utilizzi, valutandone attentamente i costi ed i benefici, il calore prodotto da fonte solare.

### *IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA*

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria sarà alimentato da fonti rinnovabili o pompe di calore.

### *PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA*

Saranno installati pannelli solari fotovoltaici per produrre l'energia elettrica necessaria per alimentare tutte le utenze comuni.

L'interesse pubblico alla realizzazione del programma consiste nella riqualificazione del sito ora in abbandono, nel riordino e potenziamento delle opere e strutture di urbanizzazione primaria e secondaria, nella ristrutturazione del fabbricato padronale ex cascina "Costigè", che rappresenta la pluralità funzionale richiesta dalla LR. 12/05, ribadita nel Documento di Inquadramento dei P.I.I., e, infine, nella dotazione di risorse economiche aggiuntive da destinare alla realizzazione di altre opere di pubblica utilità non necessariamente collegate all'ambito del P.I.I. ma ugualmente necessarie e importanti per la collettività intera di Melegnano.

Le risorse comunali derivanti dal programma sono in parte destinate all'esecuzione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, identificate nel prolungamento della Via M. Luther King sino a congiungersi alla Via E. Fermi compresi i relativi servizi primari e nella realizzazione dei parcheggi pubblici, verde e verde attrezzato gioco bimbi a) quali eventuali residui non spesi degli oneri tabellari a scomputo per opere di urbanizzazione; b) dalla monetizzazione delle superfici dovute per standard non conferite in luogo, in ragione di €/mq. 83,20, oltre alla disponibilità per l'esecuzione gratuita dello standard di qualità, rappresentato dalla realizzazione di una palazzina di mc. 3.501,03 per obiettivi di interesse sociale e collettivo che l'Amministrazione definirà nel tempo in base a criteri insindacabili di priorità e necessità.

Sarà inoltre corrisposto l'onere derivante dal contributo commisurato al costo di costruzione in base alla Legge n° 10/77 ("Bucalossi").

E' utile ribadire che le descritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite dal proponente privato a scomputo dell'onere dovuto, con obbligo di conseguimento delle finalità precisate nella convenzione d'oneri preordinata all'attuazione del programma, anche nel caso in cui l' impegno di spesa dovesse superare il valore tabellare, mentre lo stesso valore sarà in ogni caso corrisposto saldando in moneta l'eventuale differenza determinata da un minor costo delle opere eseguite.

Le opere relative alla realizzazione dello standard di qualità saranno gestite dall'Amministrazione comunale, sulla scorta dei progetti preliminari e redatti a carico del proponente privato.

Occorre inoltre sottolineare che l'onere monetario che determina la possibilità di realizzare lo standard di qualità è collegato, sia pure senza un legame predeterminato di tipo tariffario, al premio volumetrico di cui all' art. 11 della L.R.12/05, che si traduce nella realizzazione della volumetria aggiuntiva da parte dell'operatore privato a profitto zero, costi coperti e compensati.

La risorsa di liquidità derivante dalla monetizzazione di aree per standard e dalla somma pattuita per lo standard di qualità, integra il prevalente interesse pubblico alla realizzazione del programma, che già trova ampia motivazione nella riqualificazione delle zone e delle opere di urbanizzazione interne al perimetro di P.I.I.

## 8 Dati sintetici di progetto

<i>Parametri urbanistici</i>		<i>Dati ammessi</i>	<i>Dati di progetto</i>	
Superficie comparto Piano Integrato (PI)			mq. 20.207,87	
Superficie viabilità prevista PRG in cessione			mq. 3.374,20	
Superficie territoriale (St)			mq. 16.835,67	
Rapporto copertura (Rc)	40%	mq. 16.835,67 x 40% = mq. 6.734,27	mq. 3.235,26	
Altezza massima		n° 6 piani fuori terra	n° 6 piani fuori terra	
Indice territoriale (It)	19.650 mc./ha.	mq. 16.835,67 x 19.650 mc./ha. mc. 33.082,09	Volumetria residenziale mc. 33.079,45	
Standard urbanistici	26,50 ogni 100 mc.	mc. 33.082,09 x 26,50 : 100 mq. 8.766,20	mq. 7.477,84	Verde attrezzato mq. 1.080,13
				Verde non attrezzato mq. 4.321,85
				Parcheggi mq. 2.075,86
Monetizzazione standard			mq. 1.288,36	
Superficie fondiaria (Sf)	Superficie comparto – Standard – Cessione viabilità Prg mq. 20.207,87 – 7.477,84 – 3.374,20		mq. 9.355,83	
Cessione Casa comunale con duplice funzione (residenziale sociale e infrastruttura pubblica secondaria) fuori dal comparto su area che l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione composta da n° 12 alloggi più asilo nido per 25 bambini			mq. 3.501,03	
Parcheggi privati	1/10 mq./mc.	mc. 33.079,45:10 = mq. 3.308,00	mq. 4.200,00	
Superficie drenante	Superficie fondiaria – superficie coperta x 30% mq. 9.357,83 – 3.235,26 x 30% = mq. 1.836,77		mq. 3.120,00	

### SLP edificabile Volume edificabile

Standard competente ai nuovi insediamenti residenziali

mc. 33.079,45/100 mc./ab. x 26,5 mq./ab.

di cui,

- superfici cedute = **mq. 7.477,84**

- da monetizzare = **mq. 1.288,36**

### Valore della monetizzazione a standard

mq. 1.288,36 x €/mq. 83,20 = **€ 107.191,36**

## **9 Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri**

Le opere di urbanizzazione finalizzate all' ampliamento e riordino delle strade e delle reti dei sottoservizi, alla realizzazione dei parcheggi pubblici di superficie e del verde attrezzato sono analiticamente descritte e stimate nel Computo metrico estimativo allegato alla proposta di convenzione.

In questa sede ci limiteremo a delineare le finalità e l'entità degli interventi progettati.

Particolare rilevanza assume il recupero del corpo padronale dell'ex cascina "Costigè" al fine di mantenere vivo il ricordo delle caschine che hanno formato parte del territorio di Melegnano.

Ulteriore rilevanza è l'integrazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria al contorno del sedime fondiario, le opere ricalcheranno ambientalmente le opere esistenti e saranno il naturale completamento (alberi in fregio alle strade, verde, piste ciclo-pedonali).

Attualmente la via M. Luther King termina in un campo e pertanto a fondo chiuso, con difficoltà di circolazione dei residenti; lo stesso avviene nella Via E. Fermi, la quale avendo un calibro ristretto implica difficoltà nelle manovre dei veicoli.

Le nuove urbanizzazioni pertanto riqualificano non solo le due vie, bensì tutta il quartiere creando un anello che interseca con la Via Montorfano; il traffico pedonale, attualmente per raggiungere il centro di Melegnano deve percorrere la Via M. Luther King, Via V. Monti, Viale Europa per intersecare la Via Montorfano che collega al centro di Melegnano.

Il nuovo collegamento viario, ciclo-pedonale e carraio permette di ridurre notevolmente il percorso in modo particolare per i pedoni.

## **10 Standard ordinario**

Per standard ordinario intendiamo la dotazione di aree per servizi alla collettività indotti dagli interventi edificatori programmati per l'insediamento dei nuovi residenti.

Il soddisfacimento della dotazione prescritta, calcolata in base ai criteri di indirizzo coordinati dall'Ufficio tecnico comunale, avviene mediante cessione diretta da parte degli operatori immobiliari o monetizzazione del valore equivalente di mercato con versamento della relativa somma nelle casse della ragioneria comunale affinché il Comune possa dotarsi di aree e servizi necessari anche al di fuori del perimetro di P.I.I.

Come già accennato nei precedenti capitoli, il progetto punta al soddisfacimento delle carenze riscontrate all'interno del perimetro di attuazione e anche fuori, liberando anche risorse monetizzabili per il conseguimento di altri obiettivi di interesse collettivo considerati dall'Amministrazione Comunale prioritari per lo sviluppo equilibrato della città.

Si ritiene dunque adeguata e soddisfacente la quantità e la qualità delle aree in cessione per la dotazione di standard ordinario all'interno del perimetro di P.I.I. in relazione alle specifiche destinazioni d'uso e altrettanto utile all' AC il gettito per la monetizzazione delle aree non conferite nell'ambito del Programma.

## **11 Standard di qualità**

Per "standard di qualità" intendiamo identificare il contributo economico fornito in opere o in moneta per la realizzazione di nuovi servizi collettivi o la ristrutturazione /ampliamento/sostituzione di servizi esistenti di interesse generale per l'intera collettività, eccedenti il fabbisogno indotto dagli interventi programmati per un obiettivo più ampio di riqualificazione territoriale.

Lo standard qualitativo che le proprietà si impegnano ad eseguire è quello previsto dall'art 11 pag. 12 della bozza di convenzione allegata e prevede oltre alle opere di urbanizzazione e le monetizzazioni la cessione a titolo gratuito di una palazzina da edificare su di un area che verrà messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

La palazzina di tre piani fuori terra più un attico avrà una superficie coperta di mq. 225 e 159 mq. per l'attico; sarà composta da 10 alloggi.

I posti macchina aperti saranno ricavati nell'area di pertinenza; gli alloggi soddisferanno in parte il bisogno di edilizia sociale oggi presente in quasi tutti i comuni ed in modo particolare nel comune di Melegnano.

Come seconda funzione, al piano terreno della palazzina, sempre per una superficie di 225 mq, verrà ricavato un asilo nido per circa 25 bambini per gli abitanti del quartiere dove verrà collocata la palazzina. Il bisogno dello standard secondario proposto " asilo nido" è carente in ogni zona e quartiere della città di Melegnano. Il volume della costruzione è pari a 3.500 mc circa.

## **12 Considerazioni finali**

Il Programma delinea una risposta equilibrata e coerente al disegno strategico del Comune di ampliare la dotazione dei servizi, strade, parcheggi, verde pubblico, reti, impianti, edilizia scolastica e sociale.

L'insieme delle risorse pubbliche ammonta alla considerevole cifra di oltre €1.701.620,84 senza contare il gettito derivante dal contributo commisurato al costo di costruzione, oltre lo standard di qualità che riguarda l'edilizia sociale e scolastica per un totale di €. 1.200.000,00 circa che sommati alla precedente ammonta a un totale di €. 2.901.620,84.

1) Il recupero del fabbricato padronale ex cascina "Costigè", che attualmente è in stato di totale abbandono compreso il collegamento della Via M. Luter King. Con la Via E. Fermi, la creazione di piste ciclo-pedonali, parcheggi, verde e verde attrezzato ad uso pubblico.

2) Riqualificazione ambientale del sito, non solo per la posa di nuove alberature ma anche per la realizzazione di un significativo tratto di percorso ciclopedonale, parte di un sistema a rete da estendere all'intero centro cittadino.

L'incremento di n°331 nuovi residenti convenzionali, calcolati secondo costume sul parametro di mc. 100/ab., oggi se facciamo riferimento allo studio della Provincia di Milano, che prevede un'abitante ogni 125 mc. risulterebbero n°265 abitanti effettivi, e pertanto n°9 circa in età prescolare, e n°24 circa in età della scuola dell'obbligo, n°14 circa elementare e n°9 circa media.

5) Le strutture scolastiche esistenti sono: il nido di Viale Lombardia, la scuola materna di Via Carmine e Via Campania ampliata a seguito dell'intervento ex Enel, scuola elementare di Viale Lazio, scuola media di Via Giardino; tutte le strutture scolastiche sono in grado di assorbire le nuove richieste, che si manifesteranno in un tempo compreso tra i cinque e i dieci anni a partire dal prossimo anno 2010, senza bisogno di interventi straordinari di adeguamento.

- 7) Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e fognarie si innesta sulle reti esistenti già previsti per l'ampliamento in essere, inoltre il collegamento delle reti ad anello permette di compensare ampiamente eventuali eventi eccezionali per precipitazioni atmosferici che in questi ultimi tempi possano avvenire.
- 8) L'incidenza del nuovo traffico veicolare è stimato in circa n°110/120 vetture private, che sono tutte dotate di box in numero superiore al fabbisogno, saranno inoltre creati n° 81 parcheggi pubblici. Le vetture potranno tranquillamente circolare sulla viabilità esistente senza creare ingorghi e senza disturbi al traffico veicolare.  
L'Amministrazione Comunale intende porre a carico dell'operatore, a scomputo oneri, la riqualificazione dell'intersezione Via Emilia/Via Montorfano, che prevede la realizzazione di una corsia di decelerazione aggiuntiva (preselezione per la svolta a sinistra) all'innesto della Via Emilia con la Via Montorfano .
- 9) L'attuazione del programma comporta la modifica della vigente normativa di P.R.G. per quanto attiene l'area ad ovest del lotto che il P.R.G. attuale destina zona D1 di espansione, e pertanto l'aggiornamento della tavola di azionamento deve recepire la nuova perimetrazione fondiaria nonché il nuovo dimensionamento volumetrico che aumenta solo del 10% rispetto le attuali previsioni di P.R.G.

### **13 Valutazione dell' impatto paesistico-ambientale**

Rispetto a quanto già esposto possiamo riassumere le valutazioni degli impatti sul territorio e le mitigazioni introdotte con l'attuazione del P.I.I.

#### **Impatto paesaggistico**

Nei capitoli 5 e 6 sono state motivate le scelte planivolumetriche nel quadro del contesto ambientale.

La trasformazione dell'area industriale di espansione D1 in area C residenziale di espansione, migliorano senza dubbio il contesto paesaggistico ambientale della zona in quanto l'area viene inserita nel suo contesto naturale.

La zona lungo la via Emilia, che il P.R.G. adottato nel lontano 1989, classificava come industriale, per la zona interessata dal P.I.I. non ha più ragione di esistere in quanto i fabbricati esistenti che riguardano una piccola fascia a perimetro alla via Emilia dalla quale ricavano i servizi e l'accesso, sono oggi stati trasformati per la maggior parte in attività terziarie e commerciali.

La via Emilia e di conseguenza le attività terziarie e commerciali in fregio sono a quota di circa mt. 2/3 più alte del piano fondiario dell'intervento di P.I.I..

L'impianto arboreo lungo la nuova strada di lottizzazione a prolungamento della Via M. Luther King costituisce una sensibile riqualificazione del margine urbano residenziale e divide nettamente le due zone, anche se le attività terziarie e commerciali sono compatibili con la residenza.

#### **Impatto acustico**

Le relazioni di commento alle rilevazioni per la determinazione del clima acustico allegate alla proposta di P.I.I., già coordinate con l' ARPA, dimostrano la compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione.

#### **Impatto atmosferico**

La relazione ambientale, preliminare allegata alla relazione "Sostenibilità energetica", nel definire la qualificazione energetica degli edifici, illustra le caratteristiche essenziali degli impianti termici in progetto, con l'uso di caldaie a condensazione, ad alto rendimento e a ridotta emissione di gas.

Non sono previste e pertanto non potranno essere ammesse in futuro attività diverse dalle residenziali e compatibili con essa che comportano produzioni e emissione di fumi.

#### **Impatto sul sottosuolo**

Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e fognarie nel sottosuolo si innesta sulle reti esistenti già previsti per l'ampliamento in essere, le acque meteoriche saranno disperse in luogo, salvo quelli di prima pioggia, al fine di ridurre la portata delle reti esistenti; inoltre il collegamento delle reti ad anello permette di compensare ampiamente eventuali eventi eccezionali per precipitazioni atmosferici che in questi ultimi tempi possano avvenire.

### **Impatto sulla viabilità**

L'insediamento di poco più di un centinaio di nuovi alloggi per una popolazione stimata tra i 250 e i 300 abitanti reali, indurrà certamente un carico viabilistico di poco superiore a quello esistente, (vedasi studi fatti eseguire dall'Amministrazione precedente in merito). Traffico che comunque non incide sull'andamento attuale se non in minima parte.

L'incidenza di nuovo traffico veicolare è stimato in circa n°110/120 vetture private, che sono tutte dotate di box in numero superiore al fabbisogno, saranno inoltre creati n°81 parcheggi pubblici contornati da piantumazioni e verde. Le vetture potranno tranquillamente circolare sulla viabilità esistente senza creare ingorghi senza disturbi al traffico veicolare, inoltre l'Amministrazione Comunale ha predisposto una variante all'innesto della Via Montorfano con la Via Emilia con una corsia di decelerazione aggiuntiva.

Occorre inoltre precisare che il maggior volume di traffico indotto dai futuri nuovi residenti sarà assorbito prevalentemente da Via M. Luther King, su cui si apre il passo carraio di accesso ai box privati, in grado di sopportare senza sensibili alterazioni l'incremento dovuto ai nuovi insediamenti.

### **Impatto sociale**

La trasformazione dell'area industriale di espansione in area residenziale non costituisce di per sé fattore di riduzione di impatto ambientale sociale, dovuto allo svolgimento delle attività produttive, soprattutto se inserita, come in questo caso, in ambiente caratterizzato dalla presenza prevalente di residenti.

L'incremento di tale presenza non può dunque costituire causa di impatto sociale, dal momento che non introduce alcun elemento di conflitto o di disturbo agli insediamenti esistenti, come del resto documentato nell'esame dei precedenti punti di impatto.

#### **14 Considerazioni conclusive che motivano la richiesta di esclusione dalla VAS**

Riassumendo quanto esposto si conclude che:

- l'area non è soggetta a vincoli o tutele particolari; non è soggetta a rischi di tipo geologico, idrogeologico o sismico; il terreno è dichiarato salubre, come risulta dall' indagine sulla condizione del suolo e del sottosuolo, allegati a P.I.I.;
- la variante al PRG vigente non comporta modifiche al PTCP;
- l'incremento del peso insediativo è sostenuto dalle infrastrutture a rete esistenti e in progetto;
- i parametri ambientali relativi all' acqua, all' aria, al suolo e al sottosuolo, non vengono alterati dall'intervento, che avrà cura di: a) utilizzare caldaie termiche a condensazione e ricorrere allo sfruttamento di energia solare per il riscaldamento dei fabbricati e la produzione di acqua calda sanitaria; b) contenere le emissioni sonore nei limiti prescritti, come previsti nelle relazioni di analisi del clima acustico allegato al P.I.I.; c) provvedere al riassetto della viabilità locale per garantire un significativo miglioramento delle condizioni del traffico urbano; d) integrare le dotazioni di verde pubblico in relazione alla formazione di un percorso ciclopedonale a prolungamento di quello esistente sulla Via M. Luther King.

Sulla scorta della presente relazione e dei documenti allegati alla proposta di P.I.I. in materia ambientale, già oggetto di valutazione da parte degli Enti competenti per territorio, tra i quali principalmente ARPA e ASL, si ritiene che l'intervento proposto posseda le caratteristiche atte a motivare la sua esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

l)

La verifica dell'assenza di effetti significativi sull'ambiente (verifica di esclusione) è stata condotta a norma del disposto dei paragrafi 4.6), 4.7), 5.9), della DGRL n°VIII/315 del 13 marzo 2007 ed è costituita da:

- . elaborazione del "documento di sintesi (capitoli 13 e 14 della presente relazione) contenente le informazioni necessarie alla verifica degli effetti significativi sull' ambiente e sulla salute" potenzialmente derivanti dall'attuazione dell'intervento, con rinvio ai documenti di analisi dei dati contenuti negli allegati specialistici alla proposta di P.I.I.;
- . lo svolgimento della conferenza di Verifica di esclusione e l'assunzione, "mediante atto riconoscibile e reso pubblico", della decisione di escludere o non escludere la proposta di variante Urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

\*\*\*\*\*

**Allegati:** Estratto del P.R.G. vigente e variante; Tavola Urbanistica;  
Essenze del verde e arredo urbano Ambientazione e viste prospettiche.

**Soggetti coinvolti:**

**Progettisti:** Arch. Locatelli Alessandro e Arch. Locatelli Stefano, Via Cadorna, 20  
MELEGNANO

**Autorità procedente:** Arch, Marco Manstretta Capo Area Governo del Territorio e  
Mobilità Urbana

**Autorità competente:** Geom. Marco Ferrari Capo Area Opere Pubbliche Ambiente e  
Patrimonio

**Enti competenti in materia ambientale:** Provincia di Milano Direzione Centrale Pianificazione e assetto del Territorio .- Viale Piceno, 60 Milano;

**ARPA** - Via Maestri, 2 Melegnano

**ASL** - Via Maestri, 2 Melegnano

**Comune di San Giuliano Milanese** – Ufficio Urbanistica –Via E. De Nicola,2

**Comitato cittadino " Montorfano "** – Via Montorfano, 2- Melegnano

**Parco Agricolo sud Milano** – Direzione Programmazione e controllo – Corso di Porta Vittoria, 27 Milano.

k)

**L'autorità procedente in merito alla VAS**

Il Capo Area Governo del Territorio e  
Mobilità Urbana  
(Arch. Marco Manstretta)