

TS_ Trasformazioni strategiche di scala territoriale

Si tratta di una tipologia di aree che rivestono per localizzazione e caratteristiche funzionali in rapporto al sistema della mobilità un ruolo strategico nella trasformazione della città, con prevedibili ricadute di carattere sovralocale.

In particolare, il Documento di Piano seleziona tre ambiti strategici di scala territoriale, due dei quali già inseriti nella programmazione e pianificazione vigente (ZRU1 e ZRU2 del PRG 2001), disciplinati dal PII ex Galbani recentemente approvato e in corso di attuazione.

Il terzo, di nuova programmazione, è denominato Epicentro Melzo – Stazione per il quale l'Amministrazione Comunale ha deciso, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21/07/2008, la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana denominata "La Stazione - Società di Trasformazione Urbana - S.p.A." per riqualificazione urbana dell'area.



TS1 Epicentro Melzo Stazione



1. Obiettivi e finalità

Si tratta di un ambito localizzato immediatamente a nord della linea ferroviaria in posizione centrale e a grandissima accessibilità, adiacente all'area ZRU1 (PII ex Galbani) e separata da questa esclusivamente dal sedime ferroviario.

La destinazione prevista dal PRG 2001 è in parte zona per parcheggio (stato di diritto previgente), in fase di acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale: attualmente si presenta come area libera parzialmente occupata da un parcheggio a raso (a servizio della stazione). La restante parte dell'area è destinata dal PRG 2001 come aree per attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali.

Per quest'ambito, l'Amministrazione comunale ha programmato, sulla base dell'Accordo di programma per il quadruplicamento della linea Milano – Treviglio (stipulato nel 1995 fra Comune, Regione, Provincia e RFI), e in ragione della convenzione ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 1/2002 stipulata tra il comune di Melzo, R.F.I. S.p.A. e la Regione Lombardia in data 23 settembre 2009, la realizzazione dell'area di interscambio presso la fermata ferroviaria di Melzo.

Al fine della valorizzazione della fermata ferroviaria come rilevante nodo di interscambio modale ferro-gomma, di rappresentare una configurazione dell’ambito maggiormente rispondente alle attuali esigenze di integrazione modale tramite un insieme integrato di soluzioni per la mobilità, e di promuovere la complessiva riqualificazione degli spazi e delle funzioni urbane, il comune di Melzo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21 luglio 2008, ha deciso la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana ai sensi dell’articolo 120 del decreto legislativo 267/2000, avente quale oggetto sociale la riqualificazione urbana dell’ambito di trasformazione in argomento.

Integrando ed arricchendo la previsione del polo d’interscambio a servizio della mobilità (“Interscambio con caratteristiche di rilevanza sovralocale”, PTCP 2003), il Documento di Piano prevede per quest’ambito la realizzazione di un’importante centralità urbana da attuare attraverso l’istituto della STU, in modo da orientare la trasformazione secondo una prevalente regia pubblica in grado di concretizzare interventi di riqualificazione dell’area secondo principi di sviluppo urbano integrato.

Mediante un progetto integrato, multidisciplinare, partecipato, deve essere promosso, adottando opzioni morfologiche coerenti e strategie di valorizzazione paesaggistica, un assetto territoriale unitario caratterizzato da elevata qualità urbana, integrazione territoriale, coesione sociale, sostenibilità, prevedendo in particolare una equilibrata articolazione funzionale, spazi pubblici di alta qualità, condizioni per un sistema di trasporto urbano sostenibile e accessibile con modalità di trasporto integrato (incluse piste ciclabili e aree pedonali) condizioni per consolidare l’economia locale e quindi i mercati del lavoro locale, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico utili e facili da usare per i cittadini.

2. Modalità di attuazione

Società di Trasformazione Urbana ai sensi dell’articolo 120 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

- accordo di programma per gli interventi finalizzati alla realizzazione dell’area di interscambio,
- **Sa** = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale per l’ambito di trasformazione non interessato dal progetto dell’area di interscambio. Fermi restando i criteri di progettazione integrata e la realizzazione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, possono essere previsti sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate; in tale caso, le convenzioni dovranno disciplinare e specificare il concorso dei singoli sub-comparti attuativi alla concretizzazione degli obiettivi e delle finalità previsti per l’ambito di trasformazione.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Regole urbanistiche e ambientali

Obiettivi quantitativi di sviluppo: indici e parametri urbanistico-edilizi di massima:

superficie territoriale (St) =	88.861 mq
slp complessiva	40.000 mq
slp a destinazione terziaria	25.000 mq
slp a destinazione commerciale	5.000 mq
slp a destinazione residenziale	10.000 mq
Sp	35% di St
alberi	60 alberi/ettaro
arbusti	100 arbusti/ettaro

Vocazioni funzionali

Destinazione d’uso qualificante:

integrazione tra funzioni terziarie, commerciali e residenziali

Destinazioni d’uso non compatibili:

U2.8) Stazioni di servizio, autolavaggi e distributori carburante

U2.9) Produttivo - laboratoriale compatibile con la qualità urbana (con le limitazioni di cui all’art. 9 del PdR 1)

U3.1) Grandi superfici commerciali

U3.5) Ambiti all’aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante

U3.8) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

U6 Funzioni agricole, come definite dalla Lr 12/2005

Aree di cessione

45% della St per la concretizzazione del parco urbano di livello territoriale e per il completamento del sistema della mobilità ciclabile.

Aree di interscambio

34% della St per la concretizzazione del progetto “STU La Stazione di Melzo: nuova strada di accesso alla piazza intermodale con parcheggi e servizi agli utenti centrale della mobilità – ciclo stazione – sistema delle piazze”

Indicazioni specifiche per il perseguimento di obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Al fine di conseguire gli obiettivi e le finalità di assetto urbano previsti per l’ambito di intervento, il progetto urbano deve essere coerente con le soluzioni prefigurate negli elaborati cartografici allegati alla presente scheda che assumono il valore di indirizzi prodromici alla formazione della pianificazione attuativa.

In particolare:

- il parco urbano deve costituire elemento di connettività e organizzazione degli spazi pubblici esistenti e previsti;

- deve essere perseguito un corretto sviluppo in altezza degli edifici in rapporto con il sistema insediativo del contesto;
- le funzioni residenziali devono essere localizzate nelle porzioni a nord delle aree di concentrazione e comunque distanti dalla linea ferroviaria;
- deve essere perseguita la continuità percettiva della visuale verso l’ambito della Cascina Triulzia;
- gli insediamenti devono definire compiutamente un fronte urbano lungo viale Spagna e verso il parco urbano, in modo da ridefinire i margini dell’ambito di intervento con elevata qualità formale;
- gli interventi a funzione commerciale devono costituire elementi di integrazione urbana, correlandosi con il sistema dei parcheggi, delle aree pedonali, delle piste ciclabili e i servizi ricreativi;
- il 30% dell’edificabilità a destinazione residenziale prevista dovrà essere destinata alle differenti forme dell’housing sociale (canoni di affitto e/o prezzi di vendita, nelle differenti declinazioni).

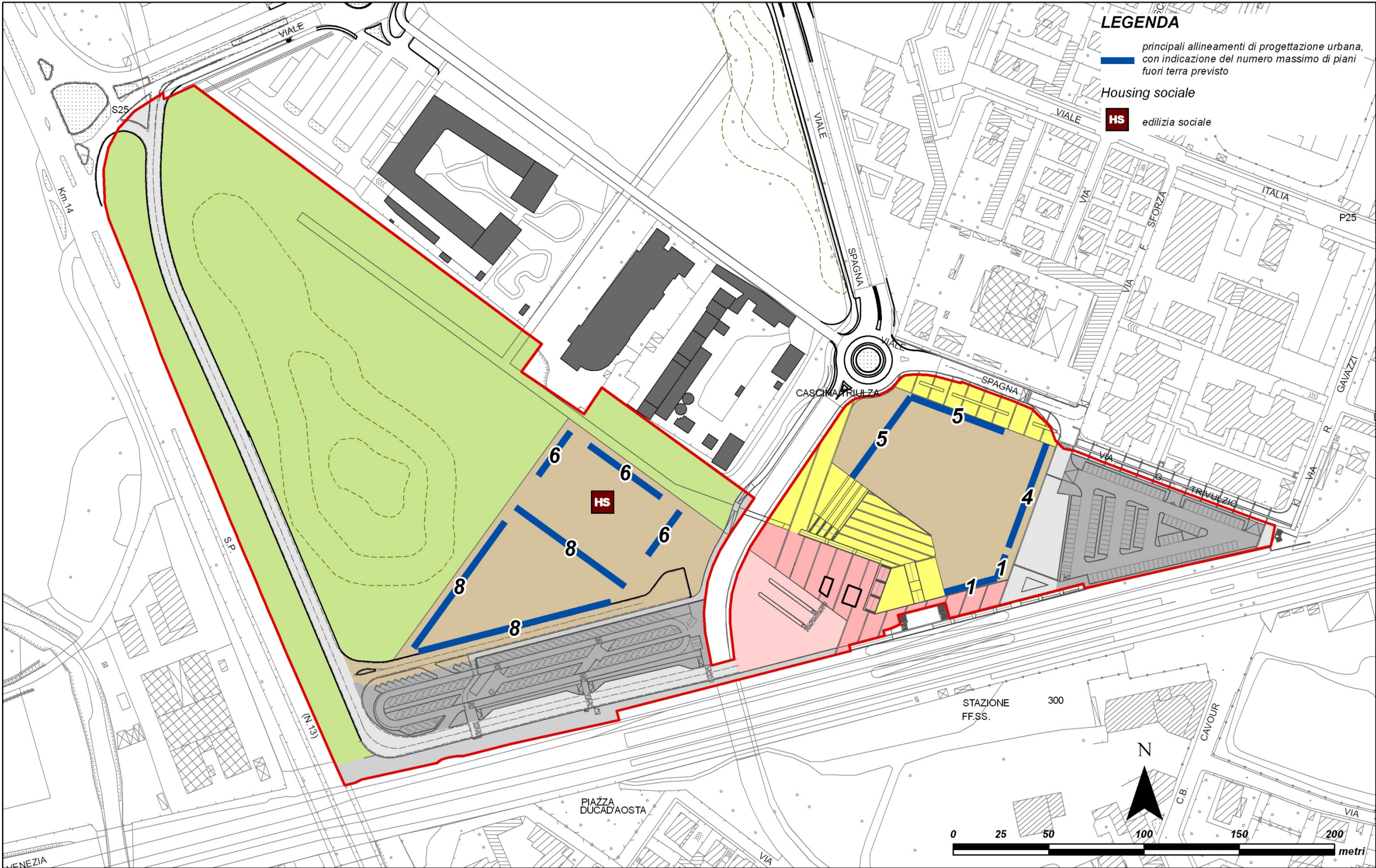
Indicazioni da studio geologico a supporto del PGT¹

L’ambito di trasformazione strategica TS1 - *Epicentro Melzo-stazione* sorge in prossimità di un’area industriali dismessa in corso di trasformazione (PII Galbani-Stazione), ma non risulta direttamente interessata da altre limitazioni, se non quelle di carattere generale che interessano gran parte del territorio comunale (SOTTOCLASSE 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni).

Indicazioni da studio di individuazione del reticolo idrico minore comunale

L’ambito di trasformazione strategica TS1 - *Epicentro Melzo-stazione* è parzialmente interessato dalla presenza della Roggia Paolina. Al fine della tutela del corso d’acqua, trovano applicazione le norme generali di cui alle Norme di Polizia Idraulica comunali.

¹ Per una trattazione completa si veda lo Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio e le Norme di Attuazione Titolo VI - Sistema geologico, idrogeologico e sismico.



SCHEMA METAPROGETTUALE