



La società Area Melzo Servizi Immobiliari srl, Alhafin Spa e COGESER Spa, hanno presentato al Comune di Melzo un Programma Integrato di Intervento (PII) in oggetto che prevede la delocalizzazione dell'insediamento produttivo e della cabina di presa e misura (area attualmente azionata come attrezzatura tecnologica nel PRG vigente) di via Curiel, nell'area industriale di Melzo (presso via Colombo) per quanto concerne i magazzini e nell'area posta a nord di Via Curiel, esterna al centro abitato e in prossimità del Parco Agricolo sud Milano per quanto riguarda la cabina, e la conversione di tale area a residenziale. Inoltre l'area di via Colombo, attualmente destinata a standard per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi, deve essere convertita ad industriale al fine di potervi insediare l'attività delocalizzata prevedendo una destinazione d'uso a servizi di interesse generale dove verranno realizzati edifici di carattere industriale e terziario. Verrà infine ceduta al comune l'area in Viale Germania, per una superficie di circa 11.352,83 mq e attualmente soggetta a un piano particolareggiato denominato "Cascina Trivulza" approvato, che avrà una destinazione a verde e a funzioni e strutture di uso pubblico.

La finalità del PII è quella di omogeneizzare il tessuto residenziale dell'ambito sud est di Melzo, delocalizzando le funzioni improprie e destinandole in aree omogenee industriali. Inoltre tale operazione consentirà da un lato di bonificare l'ambito di Via Curiel e di delocalizzare la cabina COGESER esistente in ambito esterno al centro urbano, dall'altro di aumentare la dotazione di standard generale e destinati alla residenza del comune di Melzo attraverso sia la cessione dello standard in via Curiel sia dell'ambito in Viale Germania dove attualmente il piano prevede la realizzazione di 15.000,00 mc per edifici socio assistenziali privati.

Ambiti di trasformazione strategica già programmati – PII Co.Ge.Ser – AMBITO A

Caratteristiche generali ed obiettivi

Il P.I.I. ha come obiettivo finale la realizzazione di:

- edifici residenziali **(AMBITO A)** nell'area di proprietà comunale situata in via Curiel, angolo viale Belgio, all'estremità orientale del centro storico di Melzo. La superficie in oggetto è attualmente occupata dal magazzino con annessa area per il deposito materiali e cabina di trasformazione della società COGESER Spa. Il P.I.I. prevede il trasferimento di tali attività nell'area comunale di via Colombo, angolo via Buoizzi, collocata all'interno dell'ambito industriale di Melzo, e la cessione al Comune dell'area a standard di viale Germania, angolo viale Spagna.

La superficie destinata a residenziale è delimitata: a sud da via Curiel, oltre la quale si estende un'area a prato; a ovest da un cantiere edilizio per la realizzazione di un immobile residenziale, a nord del quale si individua un campo sportivo, a nord da un giardino condominiale; a est, oltre viale Belgio, si estendono i terreni agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud.

Gli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il P.I.I. in oggetto sono i seguenti:

- delocalizzazione delle attività di COGESER Spa in area industriale;
- consolidamento dell'ambito residenziale di via Curiel;
- realizzazione di una quota pari al 38% di edilizia residenziale convenzionata prezzo di vendita 20% in meno del valore di mercato;
- ampliamento e consolidamento delle aree disponibili per l'incremento del sistema dei servizi.
- Delocalizzazione della cabina COGESER Spa in ambito esterno al centro abitato.

Parametri e indici di riferimento:

Superficie territoriale ambito A (ST)	9.480,00	mq
destinazione d'uso : residenza libera e convenzionata		
Utilizzazione territoriale (UT)	0,39	mq/mq
Superficie lorda di pavimento	3.727,84	mq
Volume (h. 3,30 mt)	12.301,87	mc

- edifici a carattere industriale e terziario **(AMBITO B)** nell'area comunale di via Colombo, angolo via Buoizzi, collocata all'interno dell'ambito industriale di Melzo.

L'ambito avrà una superficie fondiaria di 5.000,00 mq con una utilizzazione fondiaria di 0,50 mq/mq e un rapporto di copertura pari ad un massimo del 50% della superficie fondiaria.

Ambiti di trasformazione strategica già programmati – PII Co.Ge.Ser – AMBITO A

L'area avrà una destinazione a servizi di interesse generale e verranno realizzati edifici di carattere industriale e terziario (per quest'ultima funzione si prevede una quota massima del 20% della slp totale).

- Permuta con l'amministrazione Comunale (che cede l'ambito "A") per mq 11.352.83 dell'ambito posto in **(AMBITO C)** viale Germania, angolo viale Spagna. Tale ambito, sul quale attualmente è vigente un piano particolareggiato, verrà destinato a standard a verde o a funzioni e strutture di uso pubblico.
- Realizzazione della nuova cabina di presa e misura, all'esterno del centro abitato di Melzo, secondo quanto previsto dallo studio di fattibilità presente nei documenti consegnati per la procedura di screening.

Il progetto dell'ambito è stato concepito con lo scopo di massimizzare lo spazio aperto disponibile, con la costruzione di una cortina non continua di edifici, addossati alla strada di servizio che innerva l'area. I tre edifici disegnano così un sistema edificato non continuo, composto dai tre corpi di fabbrica, che disegnano il sistema a S, capace di prevedere uno spazio verde consistente e continuo. Solo il verde continuo e non interrotto da edificazioni è infatti in grado di esprimere al massimo la propria capacità rigenerativa ecologica, oltre a rappresentare un bene e un tassello di non poco conto nella riqualificazione degli ambiti urbani.