

ADOTTATO NEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 30/07/15 IL PIANO ATTUATIVO DELL'AREA AT1 (EX MEDASPAN), ADESSO IL PIANO PASSA ALLA FASE DI ANALISI DELLA REGIONE

FINALMENTE DOPO QUASI VENT'ANNI LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DISMESSA EX MEDASPAN CON NUOVE FUNZIONI PER LA CITTA'

La prima immagine della nostra città che accoglie il visitatore all'uscita dalla Milano - Meda è il camino dismesso dell'area industriale dell'ex Medaspan.

Un'area di circa 45.000 mq occupati in buona parte da cemento e da fabbricati con 8.000 mq di eternit. Un complesso degradato, ormai in disuso da anni.

Il PGT del 2012 individuava l'area ex Medaspan all'interno di un Ambito di Trasformazione (AT1) legato al progetto della stazione di interscambio tra le linee ferroviarie FN / FS con la creazione di un polo servizi e commerciale.

Preso atto che tale progetto infrastrutturale non trovava alcun riscontro nel piano trasporti regionali e negli investimenti connessi, l'Amministrazione ha utilizzato lo strumento dell'Ambito di Trasformazione, che consente la discussione e la negoziazione, per arrivare ad una soluzione che tenuto conto delle capacità imprenditoriali e finanziarie dell'operatore, portasse alla riqualificazione dell'area realizzando il progetto di riattivazione della città.

In questo percorso, anche culturale, di discussione gli obiettivi posti dall'Amministrazione e che hanno trovato attuazione nel progetto sono stati:

1. RIQUALIFICARE L'AREA INDUSTRIALE DISMESSA E DEGRADATA, CON FUNZIONI DI RICHIAMO PER LA CITTA' E COME PORTA D'INGRESSO DI MEDA
2. ESCLUDERE DESTINAZIONI RESIDENZIALI ED INVESTIRE SU DESTINAZIONI ECONOMICHE, TRA CUI QUELLA RICETTIVA, CON RICADUTE OCCUPAZIONALI POSITIVE PER MEDA
3. PREVEDERE FUNZIONI E BENEFICI PUBBLICI A FAVORE DELLA CITTA' SIA ALL'INTERNO DEL COMPARTO SIA FUORI
4. TRA LE FINALITA' PUBBLICHE CONSEGUIRE IL PROGETTO E LE RISORSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE PARTI PUBBLICHE DEL CENTRO STORICO CON UN BENEFICIO RICONOSCIBILE ALLA CITTA'
5. RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO E PREVEDERE UNA MAGGIORE QUALITA' DELL'UTILIZZO DEL SUOLO CON UN PROGETTO SOSTENIBILE
6. PORRE COME FONDAMENTALE IL TEMA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA QUALITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

7. INSERIRE L'INTERVENTO NEL PIU' AMPIO PROGETTO DI SVILUPPO DELLA CITTA' PREVISTO NELLA VARIANTE GENERALE AL P.G.T. IN CORSO, CON IL COORDINAMENTO DELL'ESTENSORE DELLA VARIANTE ARCH. ENGEL

DESTINAZIONI E FUNZIONI NEL PROGETTO DELL'AREA EX MEDASPAN

Il progetto prevede la creazione di un polo di alta qualità per servizi ricreativi, quali la città del gusto, con spazi commerciali, alberghieri e sportivi.

L'edificio sarà a due piani, con parcheggio seminterrato. L'albergo si estende su tre piani in senso verticale.

Al primo piano sarà presente la città del gusto con spazi commerciali e di servizi ed un auditorium.

Al secondo piano sarà previsto uno spazio commerciale per attrezzature sportive legate alle strutture presenti sulla copertura dell'edificio (campo da tennis, campo da calcetto e campo da basket).

Sulla copertura vi sarà uno spazio verde ad uso pubblico di circa 12.000 mq, con funzioni di orticoltura anche didattica e per l'utilizzo della stessa struttura, accessibile dall'esterno senza entrare nell'edificio.

La struttura è concepita come un mood moderno che coglie le sollecitazioni di EXPO MILANO 2015 sui temi dell'alimentazione e della sostenibilità ambientale, con un edificio tecnologicamente avanzato, anche sotto il profilo energetico, ed integrato in un sistema verde di fruizione che in parte connota lo stesso edificio – la copertura e la parete lungo il Tarò ed in parte diventa un ambito di pregio ambientale con la sistemazione e la rinaturalizzazione dell'area lungo il Tarò.

Alcuni aspetti.

BONIFICA AREA E RIMOZIONE AMIANTO

Il progetto realizza, concretamente, la riqualificazione dell'area ex Medaspan dismessa da quasi vent'anni che si presenta degradata e pericolosa sotto l'aspetto ecologico e di salute pubblica.

E' prevista la completa bonifica del sito, cementificato attualmente per circa 40.000 mq, con la rimozione delle coperture in amianto (eternit) che sono pari a 8.000 mq. Si deve considerare che attualmente il suolo verde/sterrato non occupato da pavimentazione e da fabbricati è pari a soli 4.500 mq sulla complessiva superficie di € 44.650 mq.

Tutti i costi di bonifica e rimozione dell'amianto sono stati posti a carico dell'operatore.

NUOVA VIABILITA'

L'intervento è legato alla realizzazione di una nuova viabilità di ingresso da via Cadorna con la realizzazione di due rotatorie e della strada a lato dell'area ecologica fruibile lungo il Tarò, con la previsione del completamento del collegamento oltre il Tarò sino alla via Busnelli.

Durante la procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) è stata verificata la sostenibilità viabilistica dell'intervento suffragata da uno studio del traffico specifico.

Il collegamento della nuova strada sino alla via Busnelli, oltrepassando il Tarò, è stato previsto anche per creare un utile attraversamento quando verrà realizzato il sottopasso alla linea FN di via Seveso previsto nelle opere connesse di Pedemontana.

In fase di valutazione regionale sarà effettuato un ulteriore approfondimento viabilistico con nuovi e più dettagliati studi.

RIQUALIFICAZIONE SPONDE DEL TARO', CREAZIONE NUOVA AREA VERDE DI CONNESSIONE ECOLOGICA AMBIENTALE DI FRUIZIONE PUBBLICA ANCHE SULL'ALTRO LATO DI VIA CADORNA

L'intervento realizza l'obiettivo di riqualificare l'area lungo il Tarò creando uno spazio verde di pregio ambientale che avrà fruizione pubblica e sarà accessibile in modo separato dalla struttura.

Tale area, pari a circa 15.500 mq comprende anche una porzione verde sull'altro lato di via Cadorna, esclusa nel perimetro dell'Ambito, che l'operatore ha accettato di inserire nel piano.

E' prevista la riqualificazione delle sponde del Tarò con un progetto di rinaturalizzazione dell'area che diventerà accessibile mediante percorsi ciclopedonali.

L'area diviene un corridoio di connessione ecologica attuando le previsioni del P.G.T. e del P.T.C.P. (piano territoriale di coordinamento provinciale).

Le spese di manutenzione dell'area sono state poste a carico dell'operatore.

PERCORSO CICLOPEDONALE E PONTE CICLOPEDONALE SUL TARO'

All'interno dell'area verde è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale con un attraversamento sul Tarò, collegato al percorso ciclabile in progetto nella città.

PROGETTO RIQUALIFICAZIONE PARTI PUBBLICHE CENTRO STORICO

Volutamente il progetto di recupero dell'area dismessa ex Medaspan è stato legato dall'Amministrazione all'obiettivo di conseguire un progetto di qualità e le risorse economiche per la riqualificazione delle parti pubbliche (pavimentazione, illuminazione, decoro urbano, etc) del centro storico con un beneficio riconoscibile alla città. L'Amministrazione intende inoltre richiedere che la parte degli oneri di compensazione previsti dalla legge a favore locale per le superficie commerciali vengano destinate al Comune di Meda per la realizzazione degli interventi di sistemazione che saranno individuati nel progetto.

DATI URBANISTICI E RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO DEL 22%

L'intervento comporta una riduzione del consumo di suolo, prevedendo una maggiore qualità dell'utilizzo dell'area con un progetto sostenibile. L'intervento non utilizza neppure le volumetrie esistenti attualmente (dai 160.000 mc attuali a 114.000 mc / - 46.000 mc) e prevede una superficie coperta inferiore a quella esistente (quella coperta è di 19.905 mq rispetto ai 44.640 mq di superficie) a favore di area verde. Viene inoltre completamente azzerata la volumetria di un'area industriale inclusa nel perimetro del piano, che era molto consistente (3 mc/mq). L'inclusione della strada General Giardino nel perimetro del piano ha generato l'inclusione di un'ulteriore area oltre il Tarò da includere nell'area verde, che si aggiunge a quella sull'altro lato di via Cadorna.

Importante evidenziare che il piano viene attuato solo per il perimetro sino al Tarò, avendo l'Amministrazione per la restante parte dell'AT1, di proprietà comunale, confermato le destinazioni pubbliche (campo sportivo e relativi servizi). Non esiste peraltro alcun diritto edificatorio residuo per l'operatore legato a tale area.

ONERI

Gli oneri di urbanizzazione sono pari a € 3.600.000 circa ai quali si aggiunge un ulteriore onere aggiuntivo stabilito dalla legge ottenuto per circa € 1.900.000.

IL PROCEDIMENTO

Chiusa la procedura di VAS (con termine al 24/07/15 per le osservazioni degli enti, recepite in progetto), il 30/07/15 il Consiglio comunale ha adottato il piano. Sono previsti dalla data di pubblicazione dell'adozione (che si farà ad agosto) 60 giorni per poter presentare osservazioni da parte di chi sia interessato a esprimere contributi ed a partecipare al procedimento. Il piano verrà trasmesso in Regione per gli ulteriori approfondimenti anche ambientali e per la fase di legge. Il piano verrà infine approvato dal Comune.

Sottoscritta la convenzione l'obiettivo sarà quello dell'avvio dei lavori da subito. La convenzione prevede come precisa garanzia che prima vengano realizzate le parti pubbliche.

Un concreto passo per la riattivazione della nostra città.

Meda, 30/07/15

L'Assessore alla Pianificazione e Territoriale e Lavori Pubblici / Simona Buraschi



Stato di fatto – Ortofoto



Stato di fatto – fotografia panoramica



Stato attuale

- Superficie territoriale = mq 44.650
- Volumetria esistente = mc 160.000
- Superficie lorda di pavimento = mq 35.000
- Superficie coperta esistente = mq 20.000
- Coperture in "eternit" esistenti = mq 8.000
- Superfici libere da fabbricati = mq 24.650
 - di cui - verde/sterrato mq 4.500
 - pavimentata mq 20.150

Stato di fatto – riepilogo dati tecnici



Area Infrastrutture e Gestione del Territorio

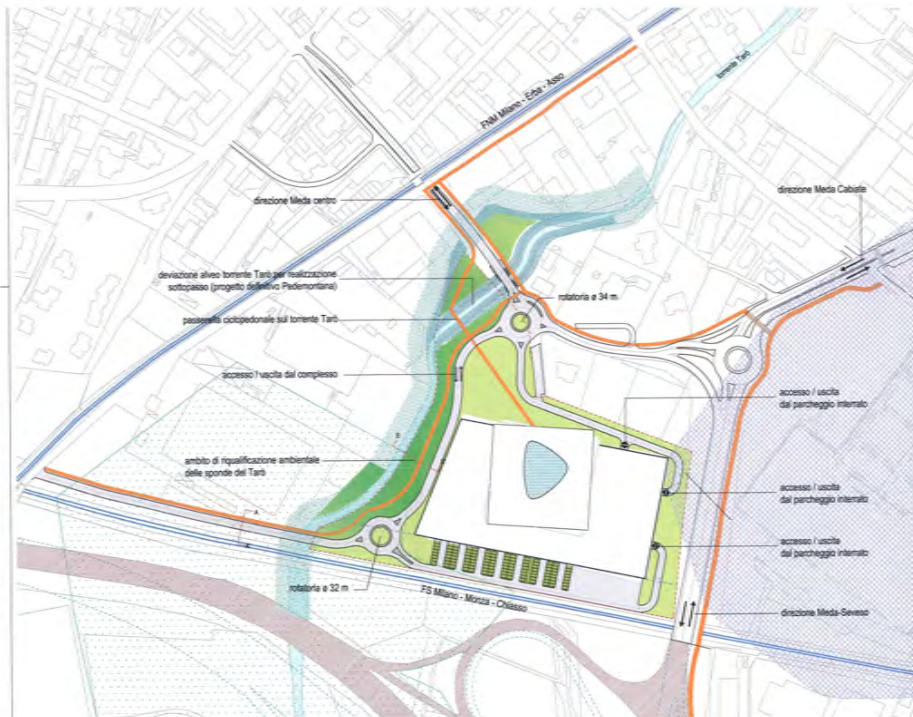
PROGETTO



Stato di progetto – prospettiva di progetto



Area Infrastrutture e Gestione del Territorio



Stato di progetto – planimetria di progetto



Area Infrastrutture e Gestione del Territorio

PROGETTO

- Superficie territoriale = mq 44.650
- Superficie lorda di pavimento = mq 25.455
 - di cui: commerciali/serv. mq 20.475
 - albergo mq 4.980
- Superficie coperta = mq 19.905
- Volume (SLP x 4,50 h) = mc 114.547
- Superficie a verde quota +/- 0,00 = mq 14.275
- Superficie a verde copertura = mq 11.670
- Superficie percorsi ciclo/ped. = mq 1.005
- Superfici a strade/piazzali = mq 9.465

Stato di progetto – riepilogo dati di progetto