



**Modalità attuative e orientamenti progettuali di
assetto per la riorganizzazione urbanistica del
comparto produttivo “ex Tonolli sud”**

1. Obiettivi strategici

L'obiettivo strategico di Piano definito dall'Amministrazione Comunale relativamente all'ampio comparto produttivo, per una parte prevalentemente dismesso, delimitato dalla Rho - Monza, dal confine comunale con Bollate, dalla via Beccaria e dalla ex SS dei Giovi – di seguito denominato “ex - Tonolli sud” – consiste nella conferma della destinazione consolidata e sino ad oggi prevista dal PRG, con la realizzazione di un **distretto produttivo attrezzato di rilevanza strategica**, funzionale alla concentrazione e allo sviluppo del sistema produttivo comunale.

Tale scelta è conseguente agli attributi urbanistici fondamentali del comparto che offre significativi fattori di localizzazione e di attrattività che superano l'ambito comunale, in particolare in relazione alla elevata accessibilità autostradale, alla compattezza, alla notevole dimensione e al contesto produttivo che lo caratterizza. E al tempo stesso risponde agli obiettivi espressi sia nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (relativi alla riduzione del consumo di suolo e accorpamento delle aree produttive) che alle indicazioni dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente (ARPA) che sollecitano la formazione di “distretti industriali” compatti all'interno dei comuni al fine di ridurre gli impatti ambientali e i rischi di inquinamento acustico e atmosferico.

Gli interventi di trasformazione del comparto “ex Tonolli sud” costituiscono la prima fase di un importante processo articolato di recupero e di ristrutturazione che potrà in futuro comprendere anche l'insediamento “Ecobat”, ed eventualmente le aree produttive ad ovest, site in comune di Bollate, di concerto con tale comune.

Risulta pertanto opportuno che il progetto si fondi su alcune idee guida finalizzate alla realizzazione di un assetto unitario coerente rispetto ai sistemi della mobilità e dell'ambiente, prevedendo una distribuzione dei lotti e dei volumi edilizi compatibile con tale obiettivo.

Alcuni specifici obiettivi strategici della politica urbanistica di riqualificazione del sistema produttivo di Paderno Dugnano, finalizzati a garantire la effettiva funzionalità e al tempo stesso la qualità urbanistica e ambientale del comparto,

sono di seguito nello specifico brevemente elencati.

1.1 Accessibilità veicolare

Obiettivo primario nella riorganizzazione del comparto produttivo "ex Tonolli sud" è rappresentato dall'esigenza di razionalizzazione del sistema della accessibilità da parte dei mezzi pesanti, la quale dovrà essere prevista **esclusivamente da sud attraverso il collegamento da via Beccaria con il sistema della grande viabilità**, escludendo qualsiasi inserimento diretto (in entrata e in uscita) sulla ex statale dei Giovi, asse stradale oggetto di un graduale processo di riqualificazione, finalizzato alla valorizzazione del ruolo urbano dell'asse viabilistico e alla realizzazione del progetto della metrotranvia.

La particolare collocazione del comparto produttivo dismesso compreso in zona Bdp, che risulta intercluso rispetto alla viabilità di accesso dalla presenza di un'area di trasformazione classificata dal PRG vigente come ambito DT "Zona di trasformazione e di espansione" sottoposto a pianificazione attuativa, indica in tutta evidenza la necessità di un progetto di assetto unitario tra i due comparti che consideri le prospettive di riorganizzazione e di sviluppo di tutto l'ambito territoriale.

1.2 Qualità ambientale

L'obiettivo della qualità ambientale costituisce un elemento fondativo delle politiche urbanistiche comunali di Paderno Dugnano nella riorganizzazione del sistema produttivo. In questo senso dovranno essere assicurate:

- 1.2a la **bonifica del sito** da realizzare, sulla base di una verifica preliminare delle condizioni di inquinamento dei suoli, attraverso successivi interventi di risanamento, nel rispetto dei livelli e delle fasi progettuali previste dal D.M. 471/99 (Piano di caratterizzazione, Progetto preliminare e Progetto definitivo di bonifica);
- 1.2b la realizzazione di un **ambiente di lavoro** che garantisca agli addetti condizioni di qualità diffusa da realizzare attraverso una significativa dotazione di spazi a verde attrezzati e di luoghi collettivi (spazi pubblici e servizi collettivi);

1.2c una specifica attenzione al **valore ambientale ed ecologico dell'insediamento**, che dovrà prevedere rilevanti dotazioni di verde, alte densità arboree (numero di alberi da mettere a dimora nelle aree scoperte) e una significativa permeabilità dei suoli.

1.3. **Infrastrutturazione, schema distributivo, tipologie edilizie**

La rilevanza della riqualificazione del comparto produttivo "ex Tonolli sud" nel processo di costruzione del distretto industriale attrezzato del comune di Paderno Dugnano richiede la compresenza di servizi e attrezzature a supporto delle attività produttive, quale condizione irrinunciabile per la funzionalità ed efficienza del comparto stesso.

Dovranno perciò essere previsti e localizzati impianti per la produzione dell'energia, per la depurazione, nonché attrezzature e servizi comuni (mensa, spogliatoi, etc). *TSUNOVALO*

L'impianto stradale interno e il sistema dei sottoservizi dovranno risultare tali da permettere eventuali futuri collegamenti e ampliamenti verso nord e verso ovest, con uno schema a rete aperta in tali direzioni piuttosto che un circuito chiuso.

Da verificare l'opportunità della realizzazione di cunicoli tecnologici.

Da valutare altresì l'opportunità della previsione di edifici multipiano con adeguate luci e carichi sui solai per incentivare nuove e diversificate attività produttive con il contenimento della superficie coperta.

2. **Modalità attuative**

Considerato tutto quanto innanzi indicato, l'Amministrazione Comunale ritiene che l'attuazione del comparto produttivo, "ex Tonolli sud", comprendente gli ambiti attualmente destinati dal PRG vigente a "Zona Bdp - Prevalentemente produttiva consolidata e di completamento" nonché il compendio DT subordinato a piano attuativo che interclude il complesso delle aree della zona Bdp rispetto alla via Beccaria e alla ex SS dei Giovi, debba essere prevista rispettivamente attraverso il rilascio di **permessi di costruire subordinati a convenzione coordinata con**

quella relativa al piano attuativo ovvero ad una sola articolata convenzione che comprenda entrambi gli ambiti Bdp e DT.

La necessità di ricorrere ad un convenzionamento del titolo abilitativo relativamente ai contenuti progettuali della proposta di riorganizzazione del suddetto comparto produttivo, come previsto dalla legge regionale 12/2005, risulta conforme a quanto disciplinato dalla Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (art. 17, comma 3) dove si prevede che, nel caso di interventi per i quali si determinino, *“esigenze di coordinamento di nuovi edifici con quelli esistenti, il rilascio della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) potrà essere subordinata (su parere dell'Amministrazione comunale) alla presentazione di un progetto planivolumetrico esteso alle aree confinanti con quelle edificate e nelle quali già insistano costruzioni”*.

3. Orientamenti progettuali di assetto

Sulla base degli obiettivi strategici e delle modalità attuative definite per il comparto produttivo “ex Tonolli sud” nei due paragrafi precedenti, e nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi già disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, nella/e convenzione/i attuativa/e dovranno essere previsti e recepiti i seguenti indirizzi e contenuti progettuali d'assetto:

3.1 l'accesso al comparto da parte dei mezzi pesanti, provenienti da e/o diretti verso il sistema della grande viabilità (Tangenziale nord - Rho Monza) dovrà essere consentito esclusivamente dall'asse di via Beccaria, prevedendo disincentivi all'ingresso e/o all'uscita di tali veicoli sulla ex SS dei Giovi, da realizzare attraverso una opportuna modulazione dei parametri geometrici della sezione stradale;

3.2 la viabilità principale di distribuzione interna al comparto dovrà quindi essere collegata esclusivamente con via Beccaria, con un accesso da realizzare in prossimità del confine occidentale del comparto stesso; l'accesso auto ai parcheggi per gli addetti potrà invece essere previsto, sempre sulla via

Beccaria, in una posizione più attigua allo sbocco sulla ex SS dei Giovi. In ogni caso non dovrà sussistere alcun collegamento stradale tra quest'area di parcheggio e la viabilità interna, salvo la realizzazione di accessi pedonali e ciclabili.

La progettazione della viabilità principale dovrà essere inoltre studiata in modo da consentirne la futura estensione di questa verso le aree di riqualificazione dei comparti produttivi esistenti sul lato nord e ovest.

3.3 la cessione di **aree per standard** urbanistici dovrà essere pari almeno al **20%** della superficie territoriale del comparto, quale condizione preliminare al perseguimento dell'obiettivo strategico della **qualità ambientale** dell'intervento. Nella quota di aree da destinare a standard non potranno essere conteggiate le superfici occupate dalle strade, ad esclusione di quelle destinate alla viabilità di distribuzione interna alle aree di parcheggio (corselli). Potranno essere valutate come standard le aree di pertinenza per eventuali impianti tecnologici per la produzione di energia e per la depurazione;

3.4 le aree a standard dovranno nello specifico comprendere:

- **parcheggi destinati agli addetti**;
- **parcheggi destinati alla sosta dei veicoli pesanti**, relativi sia agli insediamenti produttivi che a quelli commerciali compatibili; in questo secondo caso la previsione di tali parcheggi risulta finalizzata ad impedire lo stazionamento dei veicoli commerciali nelle strade al servizio dei comparti limitrofi;
- **aree a verde attrezzate** con significativa dotazione di alberature, sia da destinare alla fruizione degli addetti che con specifica valenza di rigenerazione ambientale;
- una **fascia a verde piantumata di mitigazione**, della profondità minima di 40 mt, da realizzare sul fronte est del comparto, lungo la ex statale dei Giovi;
- **alberature lineari** lungo i principali viali di organizzazione dell'assetto viabilistico interno;
- **aree e attrezzature al servizio** delle attività produttive (mense, spogliatoi, servizi ricreativi, etc);