

Comune di Varedo
Provincia di Monza Brianza



Variante al Programma Integrato di Intervento
"Via Monte Bianco", Varedo MB

Verifica di Esclusione Vas

Rapporto Preliminare

Studio Tecnico Castelli s.a.s.
di Castelli Giovanni & C.

Via Monteggia, 38 - 21014 – Laveno Mombello (Va)

Tel./fax. 0332/651693

info@studiotecnicocastelli.eu

P. IVA 02426270126

Estensore:

Dott. Giovanni Castelli

Versione: Settembre 2013

1	Premessa	4
2	Inquadramento territoriale	9
2.1	<i>Il paesaggio</i>	14
2.1.1	Il PTR: polarità e poli di sviluppo emergenti	14
2.1.2	Il PTR: zone di preservazione e salvaguardia ambientale	15
2.1.3	Il PTR: zone di preservazione e salvaguardia ambientale	15
2.1.4	Il PTPR: Ambiti geografici ed unità tipologiche di paesaggio	18
2.1.5	Il PTCP: Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica	20
2.1.6	Il PTCP: Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio	21
2.1.7	Il PTCP: Tutela e valorizzazione del paesaggio	22
2.2	<i>La rete ecologica</i>	24
2.2.1	RER – rete ecologica regionale	24
2.2.2	REP – rete ecologica provinciale	25
2.2.3	REC – rete ecologica comunale	26
3	L’ambito di intervento: inquadramento locale	27
3.1	<i>PGT - previsioni</i>	27
3.2	<i>PGT: vincoli</i>	29
3.3	<i>Sintesi degli elementi geologici e idrogeologici</i>	30
3.3.1	Pericolosità sismica	30
3.3.2	Fattibilità geologica	31
3.3.3	Idrogeologia	32
3.3.4	Vincoli	33
3.4	<i>Clima acustico</i>	33
4	Il Programma Integrato di Intervento	35

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

4.1	<i>Il PII originario</i>	35
4.1.1	Progetto edifici privati	35
4.1.2	Progetto opere di urbanizzazione	36
4.1.1	Dati riepilogativi	39
4.2	<i>Stato di attuazione del PII</i>	41
4.3	<i>La variante al PII oggetto della presente Valutazione</i>	44
4.3.1	Descrizione	44
4.3.2	Confronto planivolumetrico	48
5	Gli Indicatori ambientali	51
5.1	<i>Alterazione dei valori paesaggistici</i>	52
5.2	<i>Analisi di coerenza esterna</i>	54
5.3	<i>Minimizzazione dell'uso del suolo</i>	55
5.4	<i>Permeabilità del suolo</i>	55
5.5	<i>Incremento vegetazionale</i>	55
5.6	<i>Traffico veicolare generato</i>	55
5.7	<i>Inquinamento atmosferico</i>	56
5.8	<i>Inquinamento acustico</i>	56
5.9	<i>Produzione di rifiuti</i>	56
5.10	<i>Consumo di risorse idriche</i>	56
5.11	<i>Smaltimento dei reflui</i>	57
5.12	<i>Compatibilità geologica</i>	57
5.13	<i>Beneficio pubblico</i>	57
5.14	<i>Salvaguardia della salute e del benessere dei cittadini</i>	58
5.15	<i>Sintesi degli indicatori</i>	59
6	Motivazioni di esclusione dalla procedura di VAS	60

1 Premessa

Il presente Rapporto Preliminare verifica le potenziali ricadute ambientali della Variante al Programma Integrato di Intervento “Via Monte Bianco”, originariamente definito dalla Convenzione urbanistica del 20 novembre 2009, rep. 63052, racc. n. 22246.

Tale variante, richiesta dalla Società Bisette SRL con sede in Seregno via Cadore 60, CF 06036040969, in qualità di Operatore Privato dell'intervento in oggetto, prevede:

- la permuta della servitù ad uso pubblico delle aree all'interno del comparto edificato destinate ai percorsi pedonali e verde attrezzato con la cessione di un'area di maggiore superficie indicata dall'Amministrazione Comunale esterna al perimetro del P.I.I. corrispondente al mappale 510 del fg. 5;
- la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere dalla Stessa individuate, della somma corrispondente al costo delle opere che non verranno realizzate dall'O.P. relative ai percorsi pedonali/verde e previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

La sopracitata proposta definitiva è stata proposta a seguito della Deliberazione di G.C. n° 78 del 24/6/2013, relativa alla proposta preliminare.

Con il PII originario l'Amministrazione Comunale di Varedo intendeva produrre significative trasformazioni della città per raggiungere i seguenti obiettivi strategici:

- Migliorare la qualità urbana;
- Rendere più snella e agevole la gestione del territorio e dello strumento urbanistico comunale;
- Favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e sviluppo della città non realizzabile esclusivamente con risorse pubbliche.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

Lo strumento del PII denominato “PII Via Monte Bianco” (applicato all’ambito di Via Monte Bianco /Via Agnesi/ Via Cimitero/Via Monte Grappa) intende infatti riqualificare il tessuto edilizio attraverso l’eliminazione dell’area produttiva dismessa. In sostituzione dell’ex insediamento produttivo dimesso è in itinere l’inserito un nuovo complesso residenziale. L’intervento prevede la realizzazione di tre edifici con altezza massima di cinque piani fuori terra con destinazione residenziale e solo per una piccola parte a destinazione commerciale.

Prendendo atto che gli obiettivi originari del PII rimangono invariati, così come gli indici e parametri urbanistici individuati, in quanto la variante prevede esclusivamente gli interventi sopra sintetizzati, e in assonanza con quanto specificato nell’ Allegato 1m_bis alla DGR IX/761 del 10.11.10, ovvero:

“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”,

si specifica che **il presente Rapporto Preliminare analizzerà le potenziali ricadute ambientali esclusivamente in relazione agli interventi previsti dalla variante in questione**, richiamando in tal sede la verifica esclusione VAS originaria condotta sul Programma Integrato di Intervento originario (atto di avvio del procedimento: Deliberazione GC n° 117 del 20/10/2008).

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella LR. 11.3.2005 n. 12, in attuazione degli indirizzi generali riportati nella D.G.R. 8/1563 del 22.12.2005, del punto 5.9 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dell’Allegato 1m – punto 5_bis della DGR n. IX/761 del 10/11/2010, è stato avviato con deliberazione di GC il procedimento ai fini della verifica di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento sopra richiamato, in quanto ricorrono le condizioni stabilite dal punto 4.6 della D.C.R. n. VIII/351 del

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

13/03/2007 (“Per i P/P che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull’ambiente.”) nonché punto 2.1 – punto 2 dell’Allegato 1m_bis della D.G.R. N. IX/761 del 10/11/2010 (“...Per i piani e i programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l’autorità competente valuti che producano impatti significativi sull’ambiente, secondo le disposizioni di cui all’articolo 12 del d.lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell’area oggetto di intervento. ...”).

Inoltre, la procedura di verifica d’esclusione VAS è osservante degli artt. 6 e 12 del D.Lgs. 16/1/2008 N. 4 (il D.Lgs. 152/06 – codice dell’ambiente corretto ed integrato) e segnatamente il III° c. dell’art. 6 e l’intero art. 12.

Lo schema metodologico di Screening dettato dalla DGR IX/761 del 10/11/2010 è il seguente:

Schema Verifica di assoggettabilità VAS – Valutazione Ambientale VAS

Fase del piano	PII con Variante di piano	Valutazione Ambientale - VAS
Fase 0 Preparazione	P0.1 Presentazione P0.2 Decisione in merito alla rilevanza comunale del PII	A0.1 Decisione in merito a: <ul style="list-style-type: none">• esclusione dalla VAS• verifica di assoggettabilità alla VAS• Valutazione ambientale - VAS A0.2 Avviso avvio del procedimento di: <ul style="list-style-type: none">• verifica di assoggettabilità alla VAS• Valutazione ambientale - VAS
	deliberazione Giunta Comunale pubblicazione su sito web e Albo Pretorio	

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

		A1.1 L'autorità procedente provvede a: a) individuare l'Autorità con competenza in materia di VAS b) definire le modalità di svolgimento della conferenza; c) individuare i soggetti con competenza in materia ambientale.
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS		
Fase 2a Elaborazione e redazione	P2.1 Elaborazione proposta di PII e variante urbanistica	A2.1 Elaborazione Rapporto preliminare
	P2.2 Proposta di PII e variante urbanistica	A2.2 Proposta di Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente	
Conferenza di verifica/	Verifica di Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente <i>(predisposizione verbale della conferenza)</i>	
Fase 3 Decisione Approvazione	L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenuto conto del parere della conferenza di verifica assume decisione circa l'assoggettabilità alla VAS del PII <i>(con atto riconoscibile reso pubblico e messo a disposizione del pubblico)</i>	
	In caso di assoggettabilità alla valutazione ambientale – VAS si procede come esposto nello schema seguente.	In caso di non assoggettabilità alla VAS si procede con l'iter di approvazione del PII
		
VALUTAZIONE AMBIENTALE - VAS		
Fase 2b Elaborazione e redazione	P2.1 Determinazione obiettivi generali	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale
	P2.2 Costruzione scenario di riferimento	A2.2 Analisi di coerenza esterna

Il presente Rapporto Preliminare, redatto ai sensi della DGR IX/761 del 10/11/2010, contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute degli elementi costituenti la variante al PII “via Monte Bianco”, con riferimento ai criteri della direttiva, tra i quali si evidenziano le caratteristiche e le relative verifiche degli effetti più direttamente pertinenti alla tipologia del piano proposto:

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

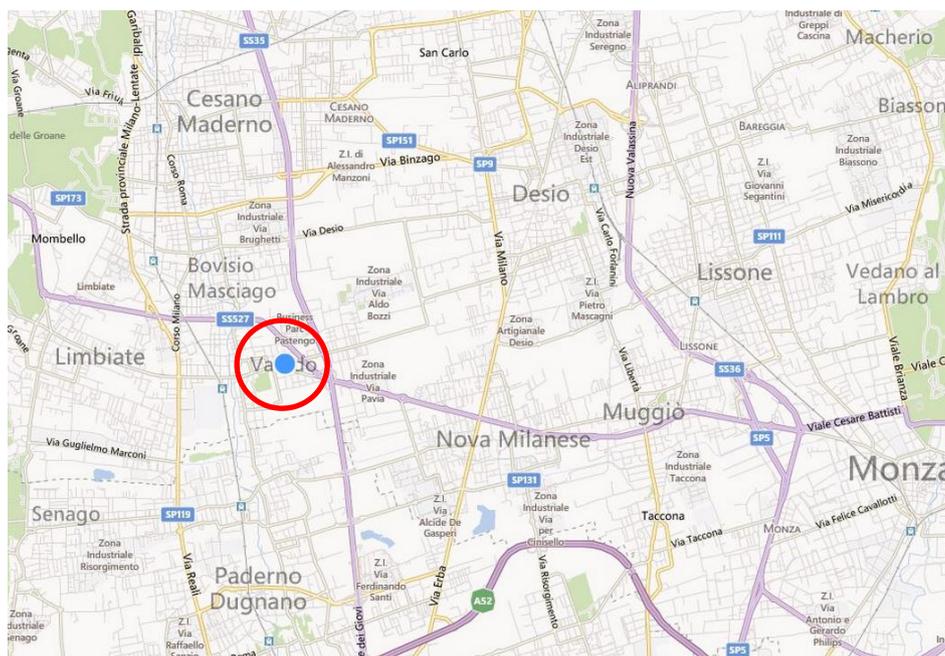
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- carattere cumulativo degli effetti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti sul paesaggio.

2 Inquadramento territoriale

Il territorio del Comune di Varedo (provincia di Monza – Brianza) appartiene geograficamente al nord milanese, da cui ha derivato sia i propri caratteri produttivi storici, sia le problematiche dello sviluppo più recente.

Varedo è situata a nord di Milano al limite sud-occidentale della Brianza e confina a nord con Bovisio Masciago, ad est con Desio e Nova Milanese, a sud con Paderno Dugnano, ad ovest con Limbiate.

La separazione è più avvertibile con Paderno Dugnano, Desio e Nova Milanese, grazie alla presenza di consistenti ambiti ancora ineditati, mentre con Limbiate e con Bovisio Masciago si riscontrano i caratteri tipici della conurbazione.



Limitato anticamente dalla sponda sinistra del fiume Seveso, al cui bacino idrografico appartiene, è attraversato da tre grandi tracciati di epoca differente, che ne determinano caratteri e problemi:

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

- la S.P. 44 bis (già Statale dei Giovi), con una sede più antica adiacente al fiume stesso, e la sede attuale, coincidente con la tramvia Milano-Saronno;
- la linea Milano – Seveso - Asso delle Ferrovie Nord Milano, asse attrezzato storico dello sviluppo produttivo del settore territoriale;
- la superstrada Milano – Meda, più recente asse dello sviluppo metropolitano. Importante il tracciato con andamento est-ovest della Strada Provinciale n° 527 “Bustese” (Monza-Saronno) che attraversa il tessuto edificato con una configurazione da circonvallazione (Varedo è posto all'intersezione tra due sistemi di comunicazione).

Il territorio comunale ha una superficie di 4,81 kmq ed è collocato ad una altitudine media di 187 m; la popolazione è di 12.651 abitanti (al 31.12.2007) con una densità di circa 22 abitanti/ha, valore non elevato nell'ambito metropolitano.

Un corso d'acqua interessa il territorio: il fiume o torrente Severo. Questo attraversa centralmente Varedo da nord a sud e costituisce certamente una delle ragioni insediative; nel suo percorso varedese è attraversato da tre ponti: il più antico sulla strada per Desio (Via Umberto) nel centro del nucleo storico, più recenti quello urbano di Via Italia, cento metri a nord, e quello della S.P. 527 al confine con Bovisio Masciago. Varedo con altre amministrazioni comunali ha sottoscritto il “Contratto di fiume “ Seveso volto alla sua riqualificazione e recupero.

Il **Contratto di fiume Seveso** - firmato il 13 dicembre del 2006 - attua le finalità e gli obiettivi previsti della Comunità Europea in materia ambientale con particolare riferimento alle acque, indicati nel VI Programma di Azione per l'Ambiente e nelle Direttiva 2000/60/CE.

Si tratta di programmare e realizzare interventi di riqualificazione naturalistica in tema di

- riduzione dell'inquinamento delle acque
- riduzione del rischio idraulico
- riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici

Il fiume Seveso, negli ultimi decenni, è divenuto uno dei simboli dell'inquinamento da rifiuti industriali e il suo recupero è uno dei problemi più rilevanti per il destino e la qualità ambientale di Varedo; allo stesso tempo il suo ruolo di barriera, adiacente al tracciato delle F.N.M., rappresenta uno dei problemi più rilevanti per la definizione dell'assetto urbanistico.

Il Canale Villoresi pur non interessando specificatamente il territorio comunale di Varedo è comunque un elemento rilevante del paesaggio/ambiente di riferimento. È stato scavato tra il 1881 ed il 1886 al limite sud, con andamento prevalentemente est-ovest: realizzato per irrigare le campagne dell'alto milanese, deriva le acque dal Ticino e si riversa, dopo circa 83 km, nell'Adda. Oltre al ruolo irriguo, che mantiene, il canale ha oggi una grande importanza come connessione ambientale di "sistemi" di verde attrezzato, come elemento fondamentale di riequilibrio del paesaggio.

La campagna varedese, estesa in prevalenza nei quadranti sud e est del territorio comunale, possiede oggi un valore prevalentemente ecologico, come interruzione del continuum edificato avvertibile proprio dalle fondamentali percorrenze automobilistiche.

Tali aree libere sono a tal ragione inserite parzialmente nel PLIS Grugnotorto Villoresi

Il **Parco Grugnotorto Villoresi** presenta una superficie complessiva di 7.722.329 m² di cui 707.828 m² nel Comune di Varedo. Il territorio compreso entro i confini del Parco presenta tutti i caratteri di un'area di margine. Si tratta di un'area debole, la cui destinazione, ancor oggi prevalentemente agricola, non è in grado di competere neppure con le più povere funzioni che vengono espulse dall'agglomerato urbano a causa del loro modesto valore economico o del disturbo che recano ai vicini.

Il PLISS è costituito da un'area che ha resistito all'edificazione e che è dedicata principalmente all'agricoltura, nascondendo in sé piccoli boschi, filari e percorsi campestri. I Comuni hanno da anni avviato, o hanno tuttora in corso, interventi importanti per la fruizione e la conoscenza del Parco: hanno acquisito aree, ne hanno rimboschite alcune, hanno realizzato molti tratti di piste ciclabili nel parco od ai suoi margini, hanno promosso attività di educazione ambientale ed iniziative di coinvolgimento dei cittadini, spesso in collaborazione con le scuole e le associazioni ambientaliste e culturali attive nel parco.

Il Parco ha purtroppo alcune ferite che saranno curate. Si troverà il modo di ricucire i tagli netti causati dalle strade che lo attraversano, di migliorare il paesaggio del parco cercando di rendere meno evidente la presenza dei capannoni, degli impianti e delle strutture che, soprattutto ai suoi margini, lo rovinano.

Il Grugnotorto non è solo un importante polmone verde per i cittadini dei sei comuni che lo ospitano ma è, di fatto, l'anello di collegamento tra tre parchi regionali: il Parco Nord Milano, il Parco delle Groane ed il Parco Valle del Lambro. La sua posizione strategica quindi ne aumenta il valore in rapporto a tutto il sistema delle aree verdi del nord Milano.

Gli obiettivi di costruzione del Parco partono e si muovono nell'ambito del perseguimento del ruolo che il Parco ha all'interno del Sistema del verde del nord Milano. La sua posizione strategica, le politiche di collaborazione con altri parchi vicini da tempo avviate, la consapevolezza che il Parco interessa non solo il livello locale, fanno discendere i principi della sua organizzazione, affermati già nei Lineamenti dello schema di struttura approvati dai comuni del Parco nel novembre del 2002:

- la salvaguardia ed il rafforzamento dell'attività agricola;
- l'avvio di una politica diffusa di forestazione;
- la ricostruzione del paesaggio, tanto delle aree inedificate che dei margini degli agglomerati urbani.

Le coltivazioni tradizionali (praticate fino ad un passato recente e parzialmente anche oggi) sono frumento, granoturco e miglio e asparagi. Le vecchie mappe catastali riportano anche estesi vigneti ora perduti : l'appezzamento tradizionale, che ha influito anche sulla tipologia dello sviluppo urbano, è variabile tra le 30 e 50 pertiche.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”
Rapporto Preliminare

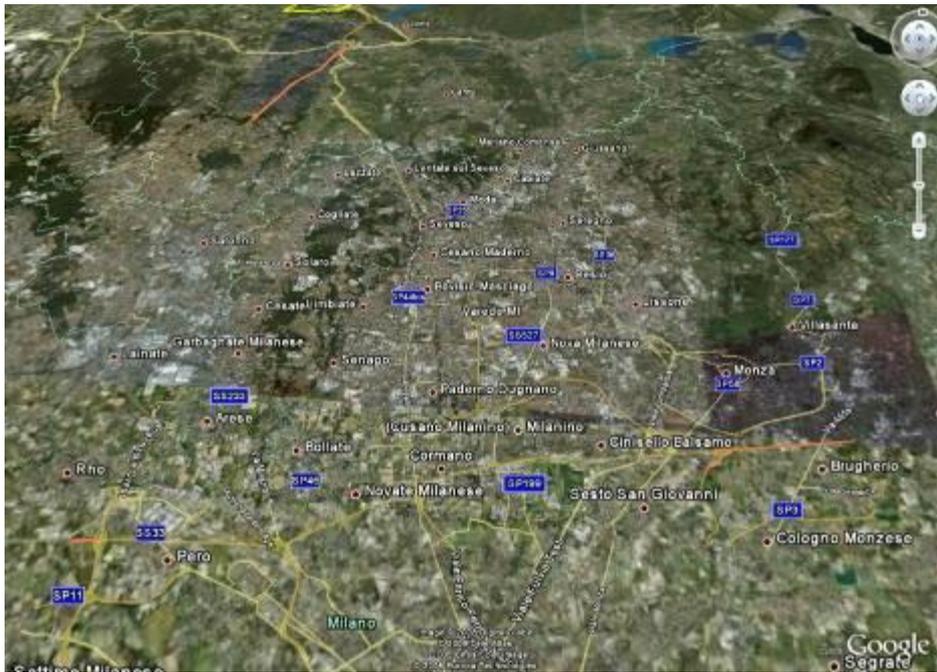


Figura 2-1 - Vista aerea sulla Brianza

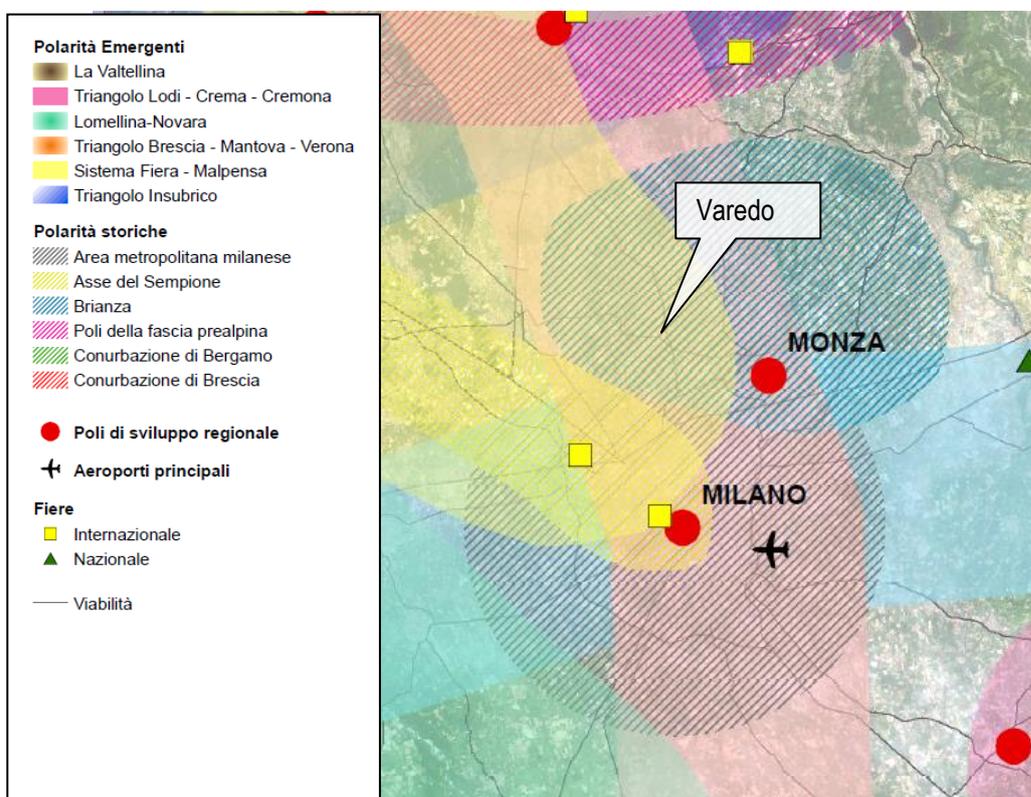


Figura 2-2 – Individuazione orofotografica dell'area di intervento

2.1 Il paesaggio

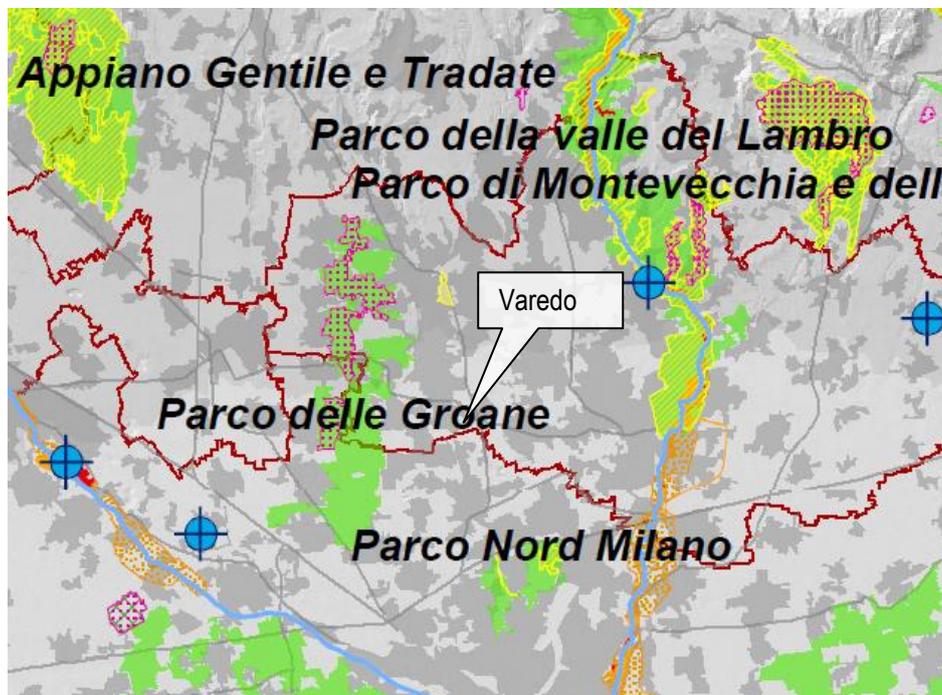
Intanto sovrviene utile intendersi sulla definizione di paesaggio e a tal riguardo non v'è dubbio che ci si debba riferire alla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000) ed ai recenti novellati del D.lgs 4/2008 (modifiche al codice dell'ambiente) e 63/2008 (modifiche al codice Urbani) e cioè al carattere esorbitante, quotidiano e sianche degradato dei luoghi percepiti.

2.1.1 Il PTR: polarità e poli di sviluppo emergenti



Varedo si localizza in corrispondenza della polarità storica della Brianza, nonché delle polarità emergenti del Sistema Fiera – Malpensa e del Triangolo Lodi – Crema – Cremona.

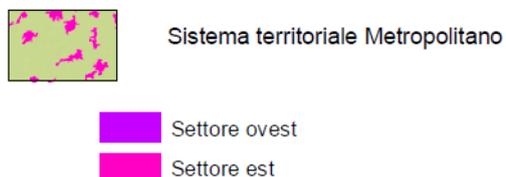
2.1.2 Il PTR: zone di preservazione e salvaguardia ambientale

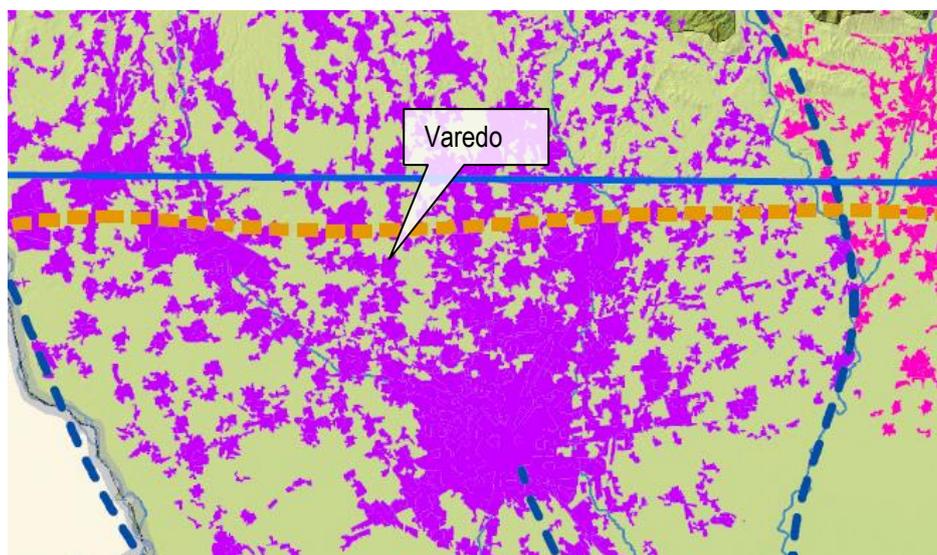


Come constatabile dall'estratto di cui sopra Varedo non ricade entro zone di preservazione e salvaguardia ambientale individuate dal PTR di Regione Lombardia.

2.1.3 Il PTR: zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Come constatabile dall'estratto seguente Varedo rientra nel sistema territoriale metropolitano – settore ovest individuato da Regione Lombardia.





Sistema Territoriale Metropolitan

Il Sistema Territoriale Metropolitan lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Il Sistema Metropolitan lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese- Lecco- Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitan, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), vecchie cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo. In quest'area si distingue per i suoi caratteri peculiari l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate. Varie circostanze (trasporti, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc)

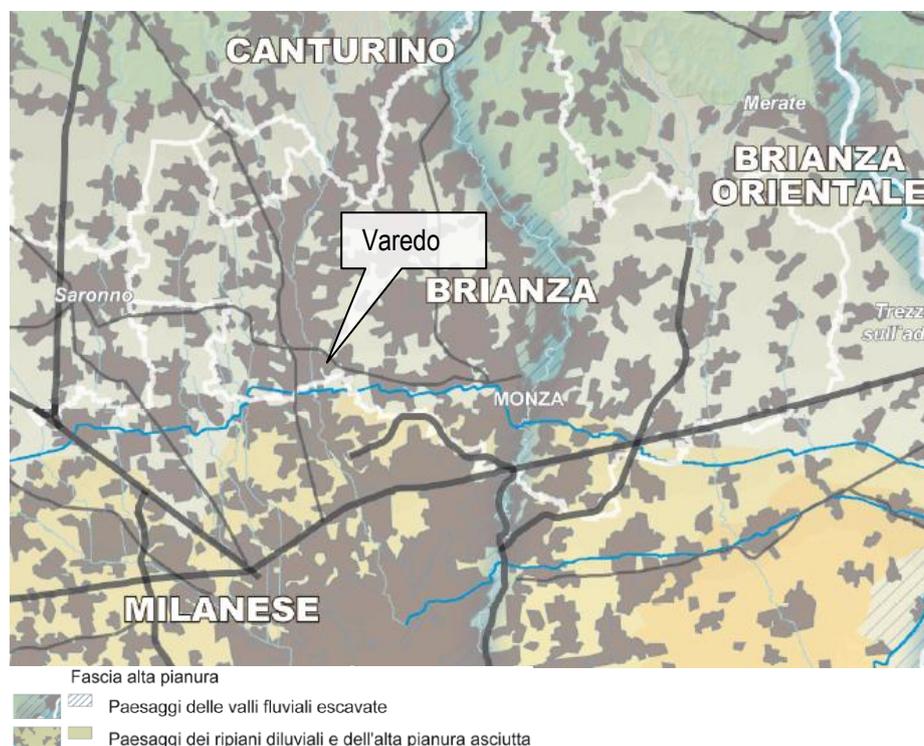
Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, oggi in declino. Con la creazione del nuovo polo fieristico a Pero-Rho e dell'aeroporto della Malpensa, l'asse del Sempione riveste, anche oggi, un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale.

Geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, popolarissima, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico.

2.1.4 Il PTPR: Ambiti geografici ed unità tipologiche di paesaggio



Varedo rientra nella fascia dell'alta pianura, e nello specifico nei paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.

Gli indirizzi di tutela del PTPR sono:

Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

[..]

Dal punto di vista del suolo e delle acque:

Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

(p.e. la Molgora) che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.

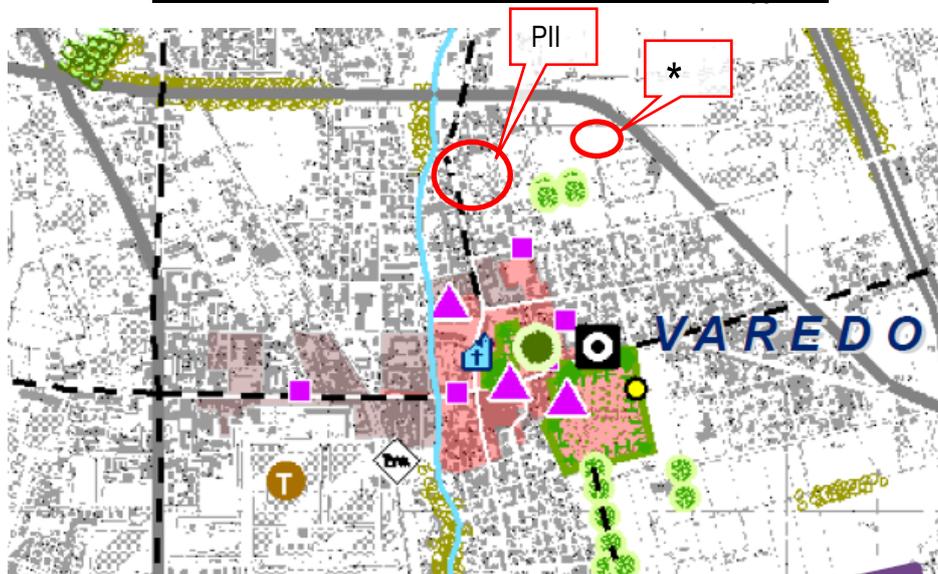
Dal punto di vista degli insediamenti storici:

Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'“annegamento” di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

2.1.5 Il PTCP¹: Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

BENI STORICO-ARCHITETTONICI art. 13	
Aggregati storici art. 14	
	Centri storici
	Nuclei storici
	Comparti urbani al 1930
	Quartieri di impianto omogeneo
	Insedimenti rurali
Architettura civile residenziale art. 15	
	Villa
	Casa, palazzo
	Architettura civile non residenziale
	Parco storico, giardino art. 16
Architettura religiosa art. 17	
	Chiesa o edificio per culto
	Monastero, abbazia, convento, chiostro, seminario
	Monumento religioso o altro edificio religioso
Architettura militare art. 18	
	Castello, fortezza
	Torre
	Altre strutture legate alla storia militare (mura, bastioni, fossato, fortificazioni)
Architettura e manufatti della produzione industriale art. 20	
	Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile

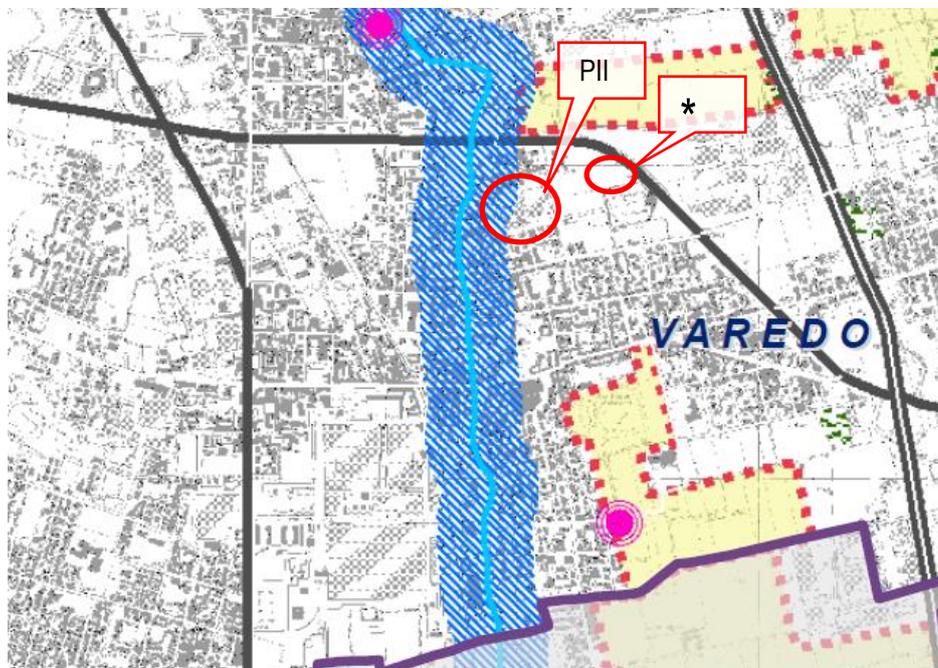
Non si individuano elementi appartenenti ad ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica in corrispondenza dell'area oggetto di variante.

¹ Provincia di Monza Brianza

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

2.1.6 Il PTCP: Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio



* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

L'ambito di PII ricade in parte entro il seguente vincolo:



fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera c) già L.431/85

Tale vincolo viene inquadrato a scala di maggior dettaglio:

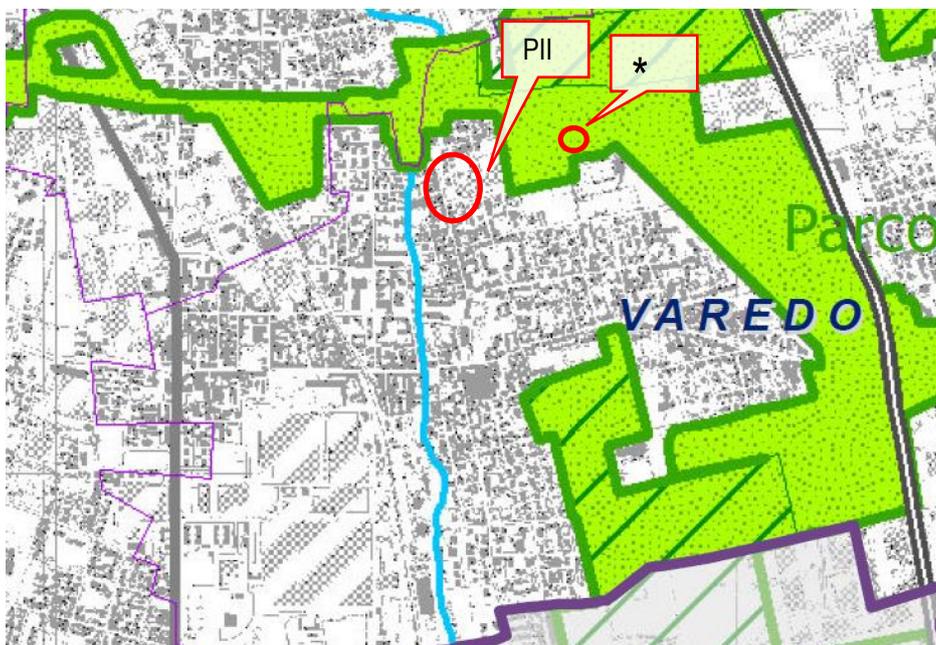
Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



Si osserva l'ambito di PII quale tessuto in itinere: la variante oggetto della presente verifica infatti riguarda esclusivamente percorsi pedonali/verde, meglio esplicitati nei capitoli seguenti.

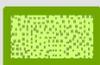
2.1.7 Il PTCP: Tutela e valorizzazione del paesaggio



Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

* *area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale*



RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA art. 31

Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (**art. 32**) è attraversato da Autostrada Pedemontana e interessa i seguenti comuni: Aicurzio, Arcore, Barlassina, Bellusco, Bernareggio, Biassono, Bovisio-Masciago, Carnate, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cornate d'Adda, Desio, Mazzate, Lentate sul Severo, Lesmo, Lissone, Macherio, Meda, Mezzago, Misinto, Seregno, Severo, Sovico, Subiate, Usmate Velate, Vedano al Lambro, Vimercate

L'ambito di PII non è ricompreso entro elementi della rete verde di ricomposizione paesaggistica, al contrario dell' area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale.

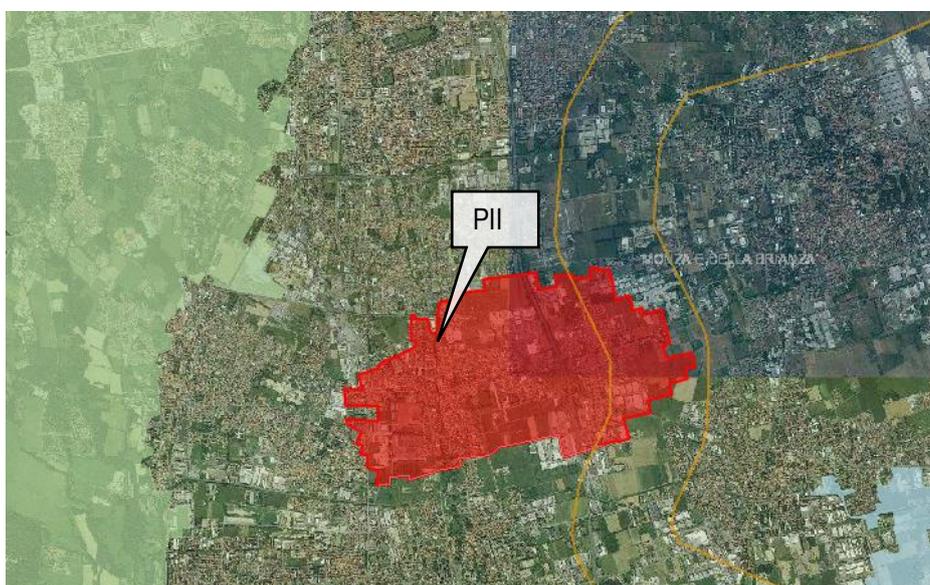
Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

2.2 La rete ecologica

Il presente capitolo intende dimostrare che l'ambito di PII, e conseguentemente la sua variante ivi analizzata, collocandosi in ambito totalmente urbanizzato non andrà ad interferire con gli elementi della rete ecologica.

2.2.1 RER – rete ecologica regionale

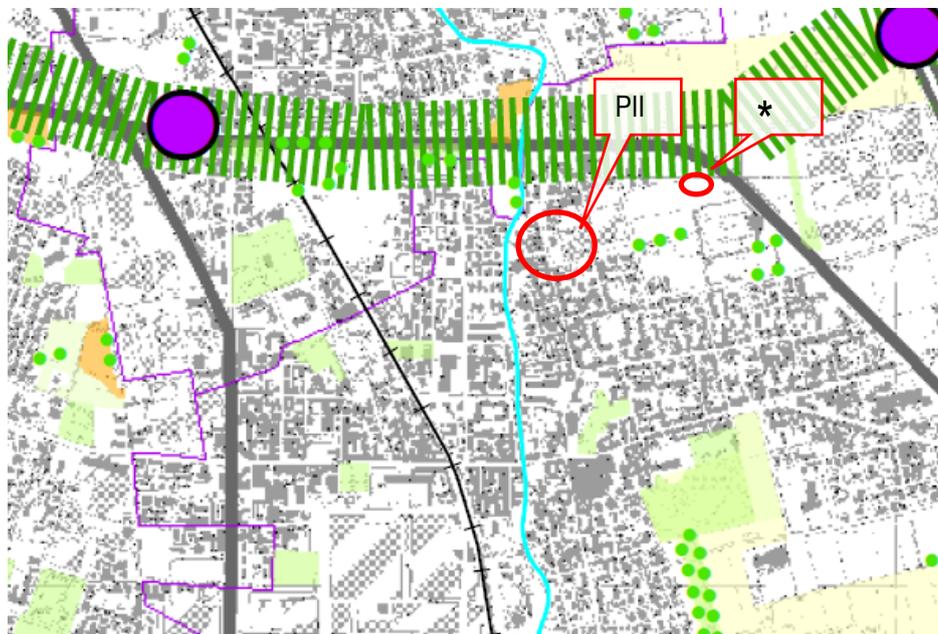


L'ambito oggetto di variante al PII, come del resto il PII originario, non rientra entro elementi della rete ecologica regionale.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

2.2.2 REP – rete ecologica provinciale



CARATTERI ECOLOGICI DEL TERRITORIO PROVINCIALE	
	Principali linee di continuità ecologica (SIC, Parchi regionali, PLIS, elementi di secondo livello RER, aree agricole)
	Elementi di interruzione della continuità
	verde urbano e sportivo (fonte DUSAF 3.0)
	prati (fonte DUSAF 3.0)
	aree boscate (fonte DUSAF 3.0)
	cesuglieti (fonte DUSAF 3.0)

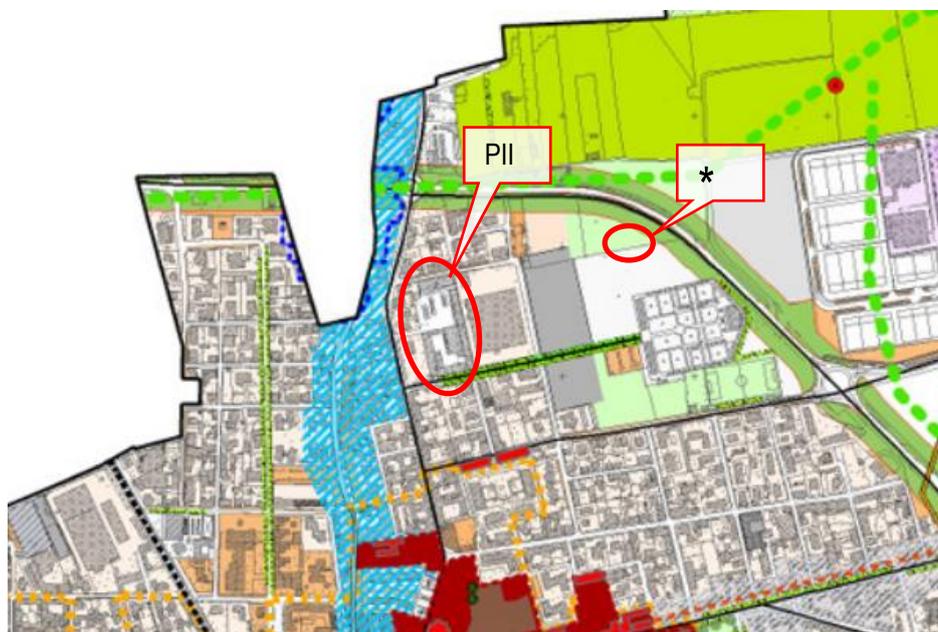
* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

Non si individuano elementi di caratterizzazione ecologica del territorio in corrispondenza dell'area di P.I.I. oggetto di variante, né elementi della rete ecologica provinciale.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

2.2.3 REC – rete ecologica comunale



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE RETE ECOLOGICA

-  AREE BOSCADE
-  FIUME SEVESO
-  CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI
-  VARCHI: PUNTI DI RESTRINGIMENTO DEI CORRIDOI
-  BARRIERE INFRASTRUTTURALI
- SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**
-  AMBITO FLUVIALE DI RILEVANZA PAESISTICA
-  COMPARTI STORICI AL 1930
-  GIARDINI E PARCHI STORICI
-  INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO
-  ALBERI DI INTERESSE MONUMENTALE (ESEMPLARI IN FILARE)
-  ALBERI DI INTERESSE MONUMENTALE (SINGOLI ESEMPLARI)
- PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE**
-  FILARI ALBERATI
- PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**
-  GRUGNOTORTO-VILLORESI

Si constata che la declinazione locale della rete ecologica sovraordinata si limita a riconfermare gli elementi di rilevanza naturalistici e di tutela paesaggistici individuati dal PTCP. Pertanto non si individuano interferenze tra l'ambito di variante, nonché l'ambito del PII originario, e la rete ecologica comunale.

3 L'ambito di intervento: inquadramento locale

3.1 PGT - previsioni



LEGENDA

-  NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE - A
-  AREE RESIDENZIALI - B1
-  AREE RESIDENZIALI - B2
-  ATTIVITA' NON RESIDENZIALI
TESSUTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE - D

-  PIANI ATTUATIVI PREVISTI NEL P.R.G. DEL 2001
(ATTUATI, IN CORSO DI ATTUAZIONE E NON ATTUATI)
-  * LOCALIZZAZIONE INDICATIVA DELLE AREE PRODUTTIVE
ALL'INTERNO DEL TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

-  AREE NORMATE DA SCHEDE ATTUATIVE

-  AREE DI TRASFORMAZIONE
(RIFERIMENTO DOCUMENTO DI PIANO)

-  AREE A SERVIZI
(RIFERIMENTO PIANO DEI SERVIZI)

-  NUOVA VIABILITA'
(RIFERIMENTO PIANO DEI SERVIZI)

-  VIABILITA' IN CORSO DI ATTUAZIONE
(RIFERIMENTO PIANO DEI SERVIZI)

-  TRACCIATO INDICATIVO NUOVO SOTTOPASSO FERROVIARIO

La normativa del Piano delle regole, relativamente ai Piani Attuativi in corso di attuazione, specifica quanto segue:

ART. 11. PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

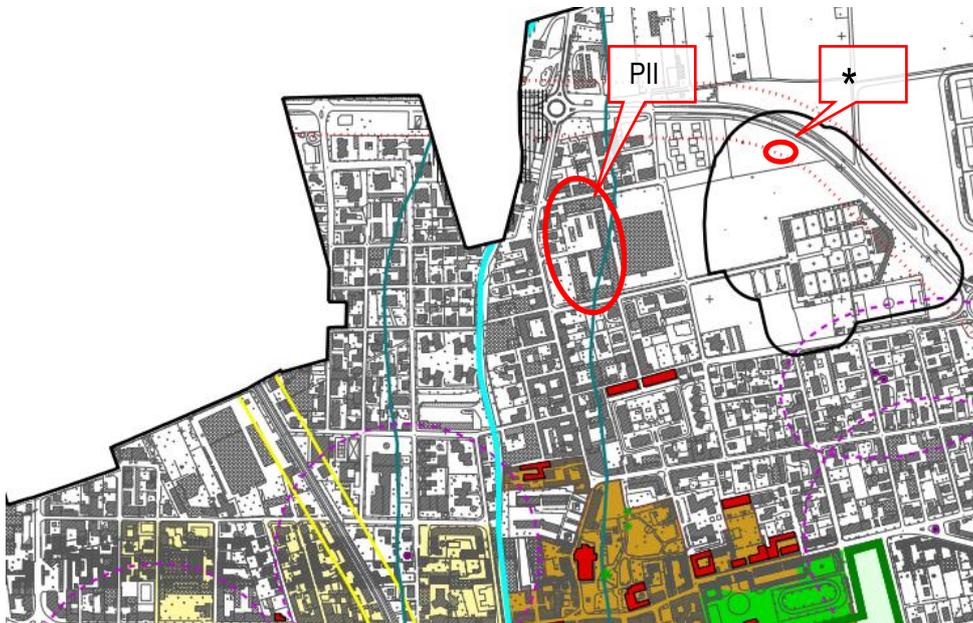
1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Gli interventi edilizi in questa zona avvengono sulla base del progetto dei Piani Attuativi redatti in applicazione del PRG del 2001 e successive varianti e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o in coerenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti.



 **AREE A SERVIZI**
(RIFERIMENTO PIANO DEI SERVIZI)

L'area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale, risulta appartenente alle "aree a servizi". Pertanto la destinazione dello strumento urbanistico è compatibile con le previsioni di variante di PII.

3.2 PGT: vincoli



* *area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale*

Si constata che l'unico vincolo che interessa parzialmente l'ambito di PII è il vincolo ambientale ex DLgs 42/04 art.142 comma 1 let c) “fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde”.

L' area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale, è già ricompresa entro la fascia di rispetto cimiteriale.

3.3 Sintesi degli elementi geologici e idrogeologici

3.3.1 Pericolosità sismica



SISMICA

Simbolo	Sigla	Scenario di pericolosità sismica	Effetti	Fa	Pericolosità
	Z4a	Zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali	Amplificazioni litologiche e geometriche	Fa < Soglia	H1

* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

Si constata che la totalità del territorio comunale è ricompresa entro classe di sismicità Z4a, compatibile con le previsioni.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”
Rapporto Preliminare

3.3.2 Fattibilità geologica

Come evidenziato nella tavola “Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano” dello studio geologico del territorio Comunale di Varedo, l’area di intervento è identificata in classe 1 “Fattibilità senza particolari limitazioni – aree non interessate da fenomeni di dissesto”:

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni

1 Aree non interessabili da fenomeni di dissesto



Figura 3-1 - Estratto carta della fattibilità geologica

* area esterna al perimetro del P.I.I. che l’Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all’ampliamento cimiteriale

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

3.3.3 Idrogeologia

Dalla consultazione della carta idrogeologica si evince che la falda si colloca ad una quota di 142 slm (- 41 m circa dal piano di campagna) pertanto non si rileva una potenziale interferenza diretta delle opere di fondazione con la falda.

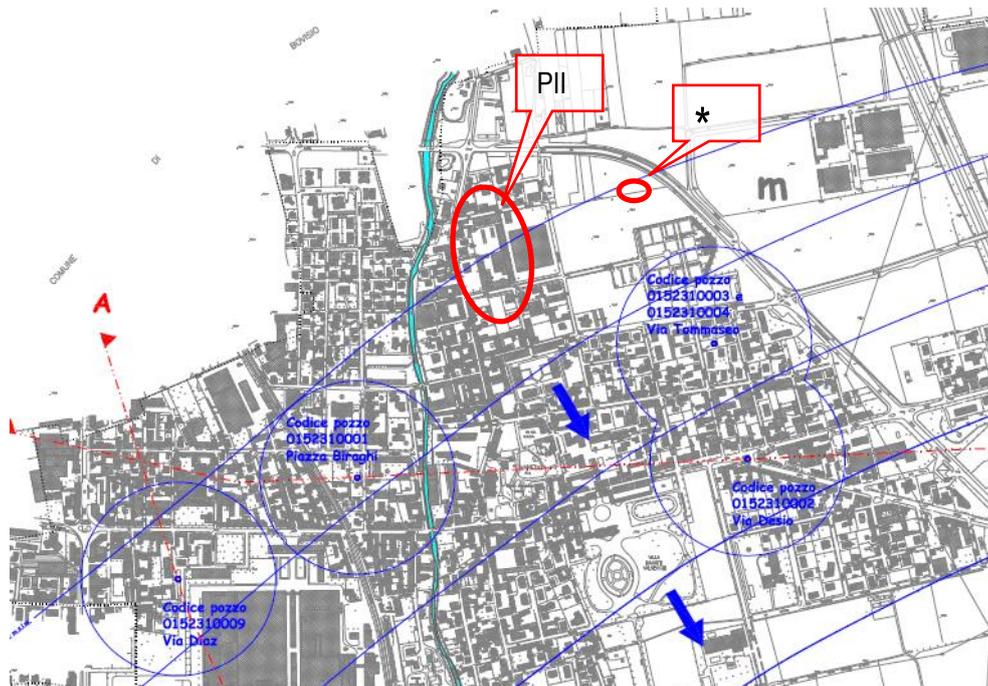


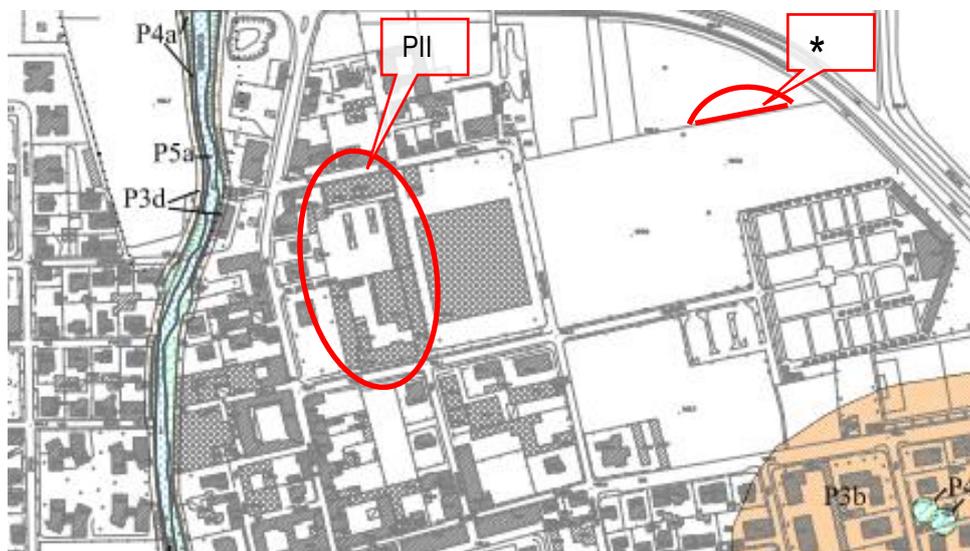
Figura 3-2 – Carta idrogeologica

* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

3.3.4 Vincoli



* area esterna al perimetro del P.I.I. che l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo, necessaria all'ampliamento cimiteriale

Non si individuano vincoli geologici.

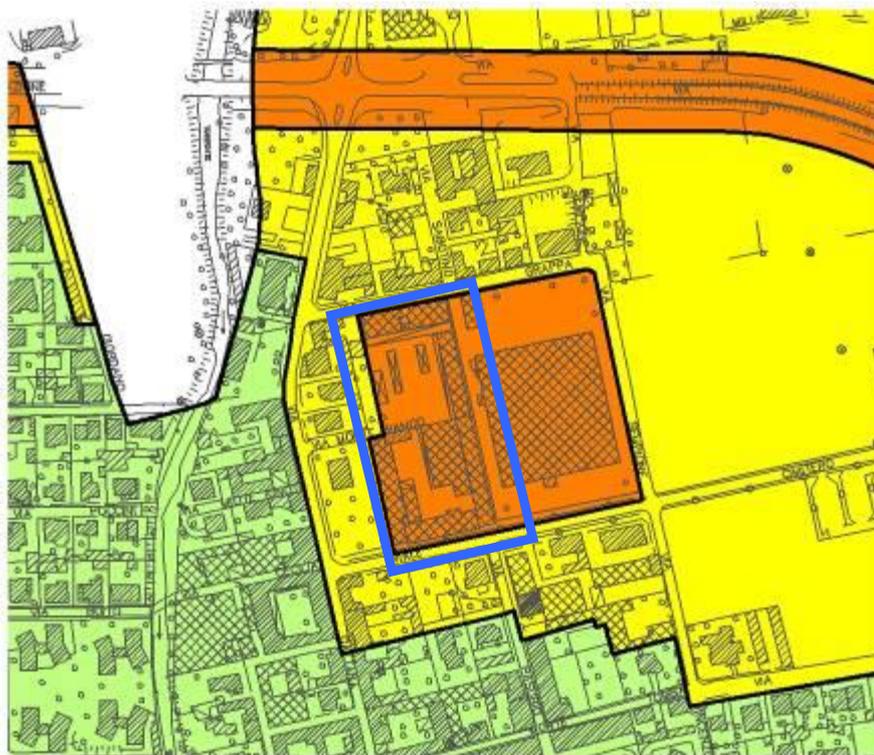
3.4 Clima acustico

Da quanto emerge dalla zonizzazione acustica Comunale l'area di intervento del PII è classificata in zona IV –“Rea ad intensa attività umana”.

I valori limite di immissione sono:

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



Zone acustiche	periodo diurno (06.00-22.00)	periodo notturno (22.00-06.00)
Classe I - Aree particolarmente protette	50 dB(A)	40 dB(A)
Classe II - Aree destinate ad uso residenziale	55 dB(A)	45 dB(A)
Classe III - Aree di tipo misto	60 dB(A)	50 dB(A)
Classe IV - Aree di intensa attività umana	65 dB(A)	55 dB(A)
Classe V - Aree prevalentemente industriali	70 dB(A)	60 dB(A)
Classe VI - Aree esclusivamente industriali	70 dB(A)	70 dB(A)

Figura 3-3 - Zonizzazione acustica dell'area di PII

4 Il Programma Integrato di Intervento

4.1 Il PII originario



4.1.1 Progetto edifici privati

Nella progettazione si è tenuto conto della situazione edilizia circostante l'area di intervento, delle esigenze della proprietà e delle richieste della P.A.

Il progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati residenziali di cui due speculari rispetto all'asse della via Monte Bianco più uno retrostante in posizione centrale, costituiti da massimo 4 piani fuori terra oltre ad un piano mansardato ed uno interrato.

La dimensione totale dell'edificio sarà pari a mc 27.500, di cui almeno mc 26.600 da destinarsi a residenziale e una parte (al piano rialzato dell'edificio sud) sarà destinata e commerciale per una superficie complessiva di 300 mq, eventualmente ampliabile sino a 2000 mq. Sono previsti indicativamente 105 alloggi.

Al piano interrato del fabbricato vi saranno le cantine, le autorimesse ed i posti auto privati (in numero di 180).

Le distanze dei corpi di fabbrica dai confini sono maggiore di metà dell'altezza del fabbricato (prevista in m 14,00) e la distanza tra i fabbricati è maggiore dell'altezza del fabbricato più alto.

L'inserimento dei nuovi edifici, cui si rimanda la valutazione dell'impatto ambientale ad apposito capitolo, permetterà di armonizzare le nuove costruzioni con l'ambiente edificato circostante.

In conformità alle nuove normative in materia di contenimento di consumo energetico, i nuovi edifici saranno dotati di tutti quegli accorgimenti (pannelli solari, riscaldamento centralizzato ad alto rendimento, coibentazione di pareti solai e soffitti, eliminazione di ponti termici, adozione di serramenti ad alte prestazioni energetiche, etc.) in grado di offrire un adeguato risparmio energetico a beneficio sia dei nuovi residenti e una riduzione del consumo energetico globale.

4.1.2 Progetto opere di urbanizzazione

Il P.I.I. prevede la cessione di aree da destinarsi a standard da destinarsi a parcheggi, verde e viabilità.

Il verde pubblico sarà parzialmente occupato dai fabbricati interrati ed in parte libero, in modo da consentire una significativa presenza di alberature ad alto fusto sia lungo il perimetro dell'area sia al centro di essa. La porzione occupata da fabbricati interrati sarà in parte sistemata a verde con prato e cespugli, in parte destinata a camminamenti e spazi di sosta e relazione attrezzati con panchine, in parte destinata ad attrezzature con gioco bimbi.

La sistemazione degli spazi a parcheggio prevede la realizzazione di un parcheggio nella zona sud dell'area in fregio al viale del Cimitero, con relativo spazio di manovra e un parcheggio nella zona nord dell'area in fregio alla via Monte Grappa, per complessivi 33 posti auto. Questi posti auto esterni saranno destinati ai nuovi insediamenti ma vengono incontro anche alle esigenze dei fabbricati contermini. A corredo di queste aree a parcheggio vi saranno spazi a verde con alternanza di alberi ad alto fusto, cespugli e prato.

L'area a verde centrale costituente la “piazza” verde ed attrezzata del nuovo complesso residenziale avrà accesso pedonale a sud dal viale del Cimitero, a nord dalla via Monte

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

Grappa e a ovest dalla via Monte Bianco. Quest'ultima, ora strada privata, sarà completamente riqualificata e destinata a verde pubblico alberato con un percorso pedonale che andrà ad integrarsi con i percorsi pedonali esistenti lungo la via G. Agnesi.

Si realizzerà così un “percorso preferenziale” ciclo-pedonale in direzione est-ovest che permetterà di raggiungere il centro del comune e le scuole tramite il nuovo ponte ciclo-pedonale sul fiume Seveso di via Santa Cecilia.

Tutte le nuove opere (parcheggi, verde attrezzato, parcheggio interrato, percorsi pedonali, aree di sosta e di relazione attrezzate) saranno progettate per garantire l'assoluta mancanza di barriere architettoniche.

Verranno adottati tutti quegli accorgimenti necessari quindi per poter consentire ai cittadini diversamente abili di raggiungere tutti gli spazi pubblici e di servirsene. In particolare saranno realizzate rampe idonee per il superamento dei dislivelli, spazi di sosta di dimensioni adeguate, un ascensore al servizio del parcheggio pubblico interrato, etc.

All'interno della nuova piazza sarà ricavata un'area adeguatamente attrezzata per il gioco e realizzata in modo da non costituire alcun pericolo per i piccoli utenti. Ad esempio le strutture per il gioco saranno a norma e la pavimentazione sarà del tipo antishock.

Il progetto prevede è redatto conformemente alle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche (legge 13/1989, al D.M. 236/1989 ed alla L.R. 6/1989 e successive modificazioni).

Il nuovo insediamento residenziale pari a mc 26600 porterà un aumento della popolazione residente nel quartiere di circa 180 soggetti, per un totale di 105 nuclei familiari già residenti in comune (circa la metà) o provenienti da comuni limitrofi (la restante metà). Il nuovo insediamento costituisce quindi un incremento della popolazione del comune di Varedo (attualmente pari a circa 12000 unità) dello 0.75%. L'intervento avverrà in almeno due tempi, pertanto l'incremento sarà graduale nel periodo di validità del piano integrato di intervento pari a dieci anni.

Diventa difficile valutare esattamente le composizione dei nuovi nuclei familiari ma si può stimare che siano per lo più costituite da giovani coppie o con figli adolescenti: in questa ottica

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

sarà da dimensionare il carico derivante dai nuovi residenti sulle strutture scolastiche, assistenziali, o comunali in genere.

Lo stesso dicasi per gli altri servizi offerti dalle attività private, commerciali e di servizio, che potranno subire il medesimo incremento in seguito al completamento dei nuovi insediamenti residenziali.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

4.1.1 Dati riepilogativi

Superficie catastale	mq	10.190,00
Superficie territoriale rilevata (tav. 2)	mq	10.391,31
Superficie da cedere per Viale del Cimitero (tav. 3)	mq	227,30
Superficie a standard reperita (tav. 3)	mq	2.576,64
Superficie fondiaria (10.391,31-2.576,64)	mq	7.814,67
3 Edifici di max 4 piani + piano mansarda	mc	27.500,00
Volume a destinazione residenziale (SLP x 3.00)	mc	26.600,00
Volume a destinazione commerciale (SLP x 3.00)	mc	900,00
Totale nuove unità immobiliari (appartamenti, negozi, uffici)	n.	105
Totale box e posti auto	n.	180
Rapporto posti auto/appartamenti		1,71
Sup. Coperta MASSIMA = 35% Sup. Territoriale =	mq	3.636,96
Sup. Drenante Minima = 30% Sup.Territoriale =	mq	3.117,39
Sup. Drenante in progetto (tav. 3)	mq	4.570,68

DATI URBANISTICI	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
Superficie territoriale	mq 10.391,31	mq 10.391,31
Sup. a standard	mq 0.00	mq 2.576,64
Superficie fondiaria	mq 10.391,31	mq 7.814,67
Superficie coperta	mq 4.961,18	mq max 3.636,96
Rapp. cop. territoriale	mq/mq 0,48	mq/mq max 0,35
Superficie drenante	mq 464,92	mq 4.570,68
Rapp. drenante territoriale	mq/mq 0.04	mq/mq 0,44
Rapp. drenante fondiaria	mq/mq 0.04	mq/mq 0,58
Volume totale	mc 39.649,43	mc 27.500,00
I.Vol. territoriale	mc/mq 3.84	mc/mq 2,64

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



Figura 4-1 – Rappresentazione prospettica dell'intervento

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

4.2 Stato di attuazione del PII

Il PII è in itinere, come individuato da estratti fotografici seguenti:



Variante al PII – “Via Monte Bianco”
Rapporto Preliminare



Viste dal cantiere – fronte da via Sempione

Variante al PII – “Via Monte Bianco”
Rapporto Preliminare



Viste da Via Monte Bianco

4.3 La variante al PII oggetto della presente Valutazione

4.3.1 Descrizione

La Variante è relativa al Programma Integrato d'Intervento di via Monte Bianco che riguarda il riutilizzo ai fini residenziali ed in piccola parte commerciale dell'area già occupata dagli immobili industriali ex “Bonomi-Pattini” e meglio contraddistinta nelle mappe NCT del Comune di Varedo al FG. 5 con i mappali 9 - 11 - 23 - 24 - 26 - 27 - 35 -36; è inoltre ricompreso il mappale 12 corrispondente a via Monte Bianco.

Il suddetto Programma è stato convenzionato con l'Amministrazione Comunale in data 20/11/2009 Rep. n° 63052 Notaio Maria Nives Iannaccone.

La Variante consiste essenzialmente nell'eliminazione del tratto di percorso ciclopeditone che attraversa l'area privata e dello spazio verde con la relativa servitù d'uso pubblico; percorso che nel progetto convenzionato comporta il frazionamento dell'area privata in tre lotti distinti sui quali vengono ad insistere tre edifici che possono comunicare direttamente tra loro solo attraverso l'autorimessa interrata. Inoltre la localizzazione dello spazio verde all'interno del complesso, lontano da strade pubbliche non consente un'efficace controllo circa l'uso corretto da parte del pubblico.

L'eliminazione di tale servitù permette di ottenere un unico complesso residenziale che si affaccia su di un consistente giardino nel centro del quale verrà comunque realizzata un'area per il gioco bimbi come peraltro prevista dall'originario P.I.I. ed ombreggiata da alberi di importante dimensione che verranno posti a dimora in una porzione dell'area senza autorimessa sottostante. Si verrà così a creare un'importante spazio di relazione comune a tutti i circa n° 100 alloggi che compongono l'intervento: eliminando tutte le barriere costituite dalle recinzioni interne.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

L'impostazione planivolumetrica dell'intervento rimane pertanto invariata.

Sul tratto pubblico di via Monte Bianco, precedentemente destinato a percorso, verranno recuperati altri sei parcheggi pubblici.

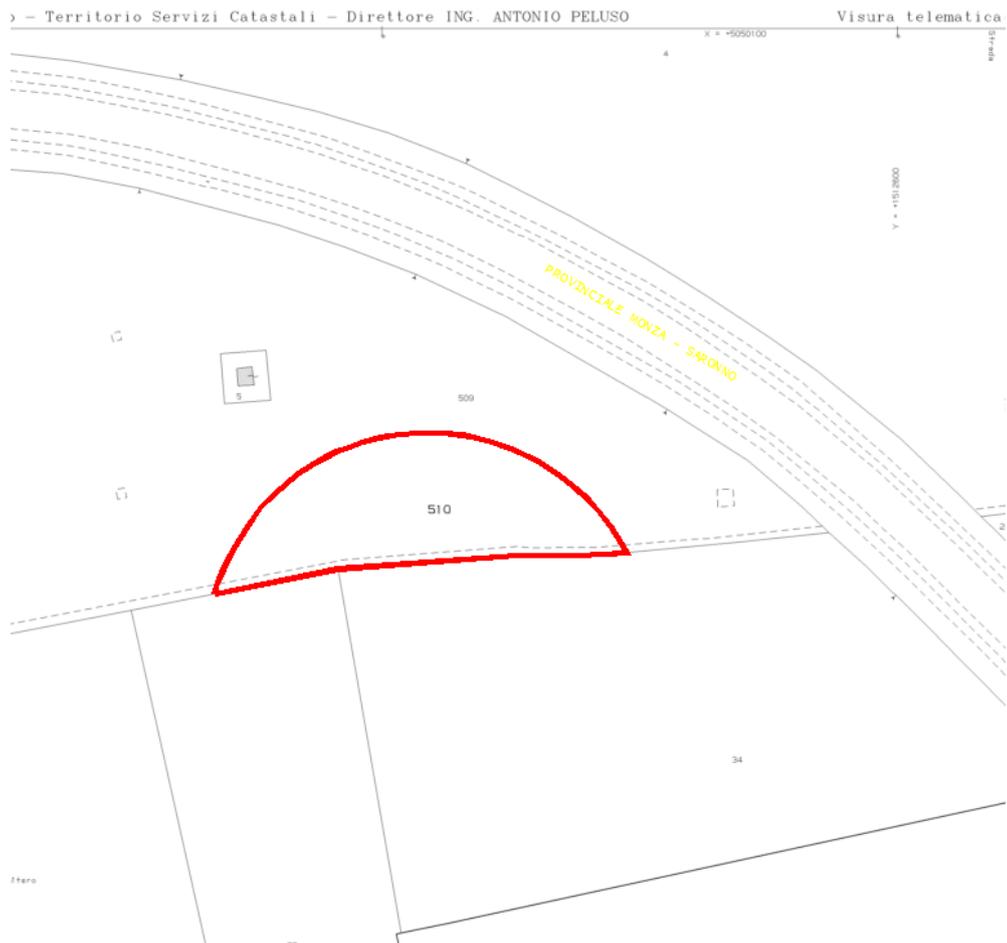
L'eliminazione del percorso ciclopedonale interno permette inoltre la conseguente eliminazione dei tre cancelli di chiusura notturna delle aree asservite all'uso pubblico: eliminando l'onere a carico del Comune di apertura mattutina e chiusura serale (art.11 punto “d” convenzione vigente).

La superficie dell'area di cui viene chiesta l'eliminazione della servitù d'uso pubblico è pari a mq. **1.287,25**.

In luogo dell'asservimento della suddetta area l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo un'area indicata dall'Amministrazione Comunale, esterna al perimetro del P.I.I. e necessaria all'ampliamento cimiteriale, meglio identificata con il mappale 510 del Fg. 5 della superficie di mq. **1.480** pertanto di superficie superiore all'area di cui si chiede l'eliminazione della servitù'.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

E' stato di conseguenza aggiornato il computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi da parte dell'Operatore Privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione mediante lo stralcio delle voci relative alle opere da realizzarsi sulle aree dalle quali viene eliminata la servitù d'uso pubblico. L'importo stralciato viene messo a disposizione del Comune per la realizzazione di opere equivalenti.

La variante in oggetto non comporta nessuna interferenza rispetto alla relazione già depositata per l'impatto acustico in quanto la porzione di area interessata avrà destinazione a giardino.

La suddetta variante non comporta nessun impatto sulla mobilità in quanto viene confermato quanto già oggetto della precedente relazione.

Rispetto alla relazione geologica già depositata non si evidenziano variazioni.

La variante in oggetto risulta influente rispetto a quanto già relazionato in merito alla conformità al PTCP.

Il quadro economico è da ritenersi invariato.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

4.3.2 Confronto planivolumetrico

PII originario:



Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

Variante PII:

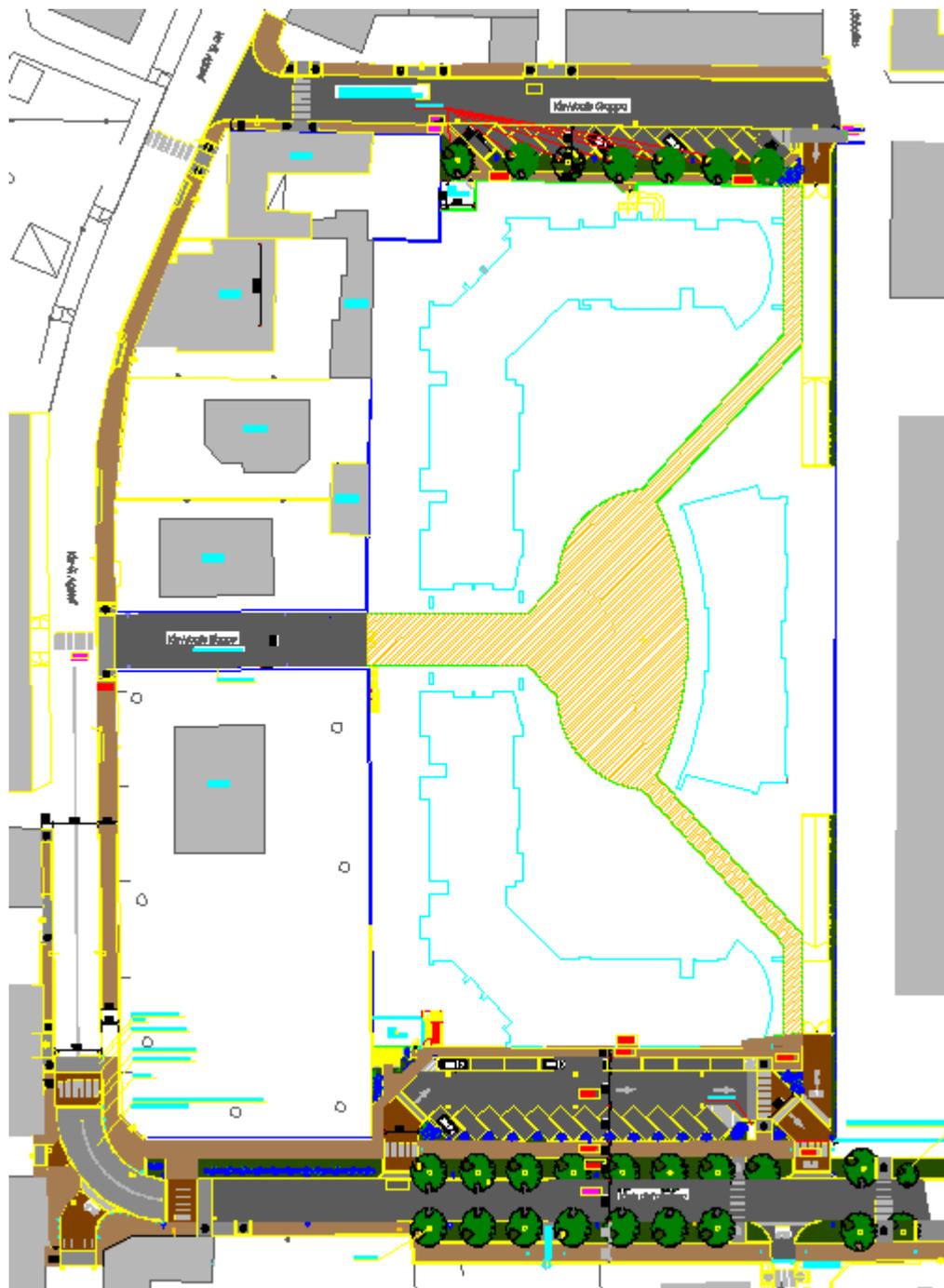


Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

Area privata da non assoggettare a servizi d'uso pubblico:

 AREA PRIVATA DA NON ASSOGETTARE
A SERVIZI D'USO PUBBLICO
MQ. 1.287,25



5 Gli Indicatori ambientali

Una corretta definizione di “indicatore ambientale” può essere la seguente: “è un parametro, o un valore derivato da parametri, che fornisce informazioni o descrive lo stato di un fenomeno/ambiente/area”.

Grazie alla sua capacità di sintetizzare un fenomeno, un indicatore è in grado di ridurre il numero di misure e parametri necessari per fornire l'esatto stato di fatto e semplificare il processo di comunicazione. Un indicatore deve perciò rispondere alla domanda di informazione, ed essere semplice, misurabile e ripetibile permettendo di indicare eventuali tendenze nel tempo.

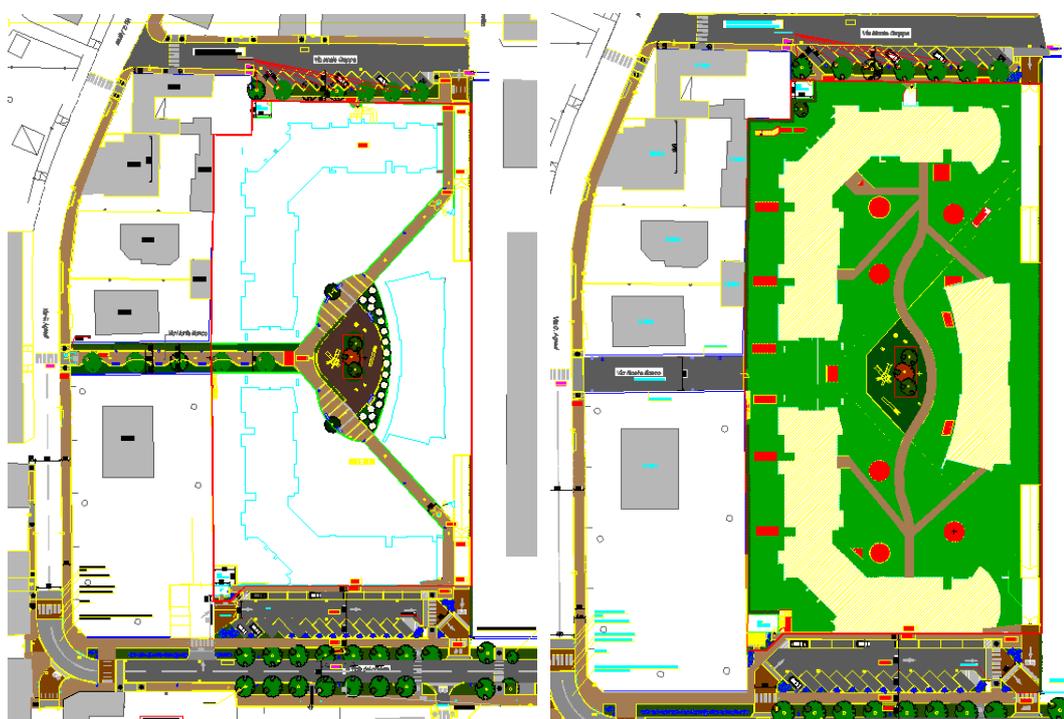
Nel caso in esame, data la finalità del presente documento, gli indicatori ambientali sono utilizzati con lo scopo di misurare e confrontare gli esiti di progetto rispetto alla situazione in atto.

In particolare, gli indicatori selezionati hanno lo scopo di evidenziare direttamente gli effetti prodotti dal progetto sull'ambiente urbano di Varedo, quali:

- 1) alterazione dei valori paesaggistici;
- 2) analisi di coerenza esterna;
- 3) minimizzazione dell'uso del suolo;
- 4) permeabilità del suolo;
- 5) Incremento vegetazionale;
- 6) traffico veicolare generato;
- 7) inquinamento atmosferico;
- 8) inquinamento acustico;
- 9) produzione di rifiuti;
- 10) consumo di risorse idriche;

- 11) smaltimento dei reflui;
- 12) compatibilità geologica;
- 13) beneficio pubblico;
- 14) salvaguardia della salute e del benessere dei cittadini;

5.1 Alterazione dei valori paesaggistici



Confrontando le planimetrie di cui sopra (stato di fatto e proposta di variante di PII) si constata che l'intervento oggetto di variante riguarda l'eliminazione del tratto di percorso ciclopedonale che attraversa l'area privata e dello spazio verde con la relativa servitù d'uso pubblico, realizzando al suo posto un consistente giardino, spazio di relazione comune.

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



Tale intervento non modifica gli indici e i parametri urbanistici previsti, né la morfotipologia degli interventi, ad oggi in itinere.

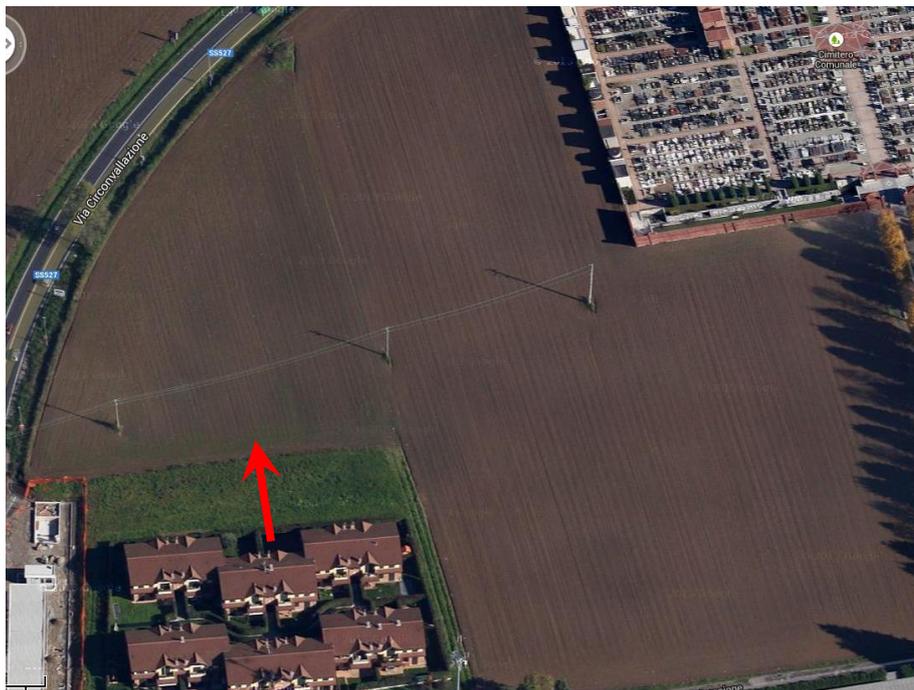
Pertanto non si prevede alcuna alterazione dei valori paesaggistici in funzione della realizzazione della Variante al PII.

Il mappale 510 del Fg. 5 della superficie di mq. 1.480, esterno al perimetro del P.I.I., acquisito dall'operatore e ceduto al Comune in luogo dell'asservimento dell'area interna al PII in cui viene chiesta l'eliminazione della servitù d'uso pubblico sarà destinato all'ampliamento cimiteriale.



Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare



 Veduta dall'edificato di via Sempione verso la futura area di espansione cimiteriale

In tal sede si propone idonea previsione di schermatura a verde di tale intervento, con particolare riguardo alla veduta da via Sempione e al relativo edificato esistente limitrofo alla futura area cimiteriale.

5.2 Analisi di coerenza esterna

Si è verificato, nei capitoli 2 e 3, che l'ambito oggetto di variante è coerente con la pianificazione sovraordinata. La sopracitata proposta di schermatura a verde dell'area di estensione delle attrezzature cimiteriali, riferita al mappale 510, dovrà perseguire gli obiettivi di ricomposizione paesaggistica ex artt. 31 e 32 delle NTA del PTCP di Monza Brianza.

5.3 Minimizzazione dell'uso del suolo

L'intervento oggetto di variante non comporta consumo di suolo, in quanto riguarda l'eliminazione del tratto di percorso ciclopedonale che attraversa l'area privata e dello spazio verde con la relativa servitù d'uso pubblico, realizzando al suo posto un consistente giardino, spazio di relazione comune.

5.4 Permeabilità del suolo

In riferimento a quanto descritto relativamente alla minimizzazione dell'uso del suolo si constata che **la permeabilità del suolo rimane inalterata.**

5.5 Incremento vegetazionale

Il consistente giardino comune al complesso residenziale, che si verrà ad ottenere a seguito della realizzazione della **variante di PII prevedrà alberi di importante dimensione, che verranno posti a dimora in una porzione dell'area senza autorimessa sottostante. Pertanto tale scelta progettuale è migliorativa rispetto allo stato di fatto** delle presenze arboree.

5.6 Traffico veicolare generato

Tale indicatore risulta nullo, in quanto la variante di PII riguarda esclusivamente la realizzazione di un consistente giardino comune al complesso residenziale. **Non si registrerà pertanto incremento di traffico veicolare**, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS.

5.7 Inquinamento atmosferico

In funzione di quanto osservato relativamente all'indicatore sul traffico veicolare **non si prevede un incremento di inquinamento atmosferico** a seguito della realizzazione della variante di PII, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS.

5.8 Inquinamento acustico

In funzione di quanto osservato relativamente all'indicatore sul traffico veicolare **non si prevede un incremento di inquinamento acustico** a seguito della realizzazione della variante di PII, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS.

5.9 Produzione di rifiuti

In funzione di quanto osservato relativamente all'indicatore sul traffico veicolare **non si prevede un incremento di produzione di rifiuti** a seguito della realizzazione della variante di PII, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS.

5.10 Consumo di risorse idriche

In funzione di quanto osservato relativamente all'indicatore sul traffico veicolare **non si prevede un incremento nel consumo di risorse idriche** a seguito della realizzazione della variante di PII, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS. Si specifica infatti che l'estensione dell'area a giardino comune equivale all'estensione delle aree verdi precedentemente proposte.

5.11 Smaltimento dei reflui

Non si prevede ulteriore carico sulla rete di smaltimento dei reflui a seguito della realizzazione della variante di PII, oltre già quanto previsto dal progetto di PII originario, già oggetto di verifica esclusione VAS. Si ribadisce che in sede di Valutazione effettuata sul PII originario l'ente gestore aveva espresso parere positivo circa la capacità di assolvimento del sistema fognario al carico indotto dal comparto di PII.

5.12 Compatibilità geologica

Nel capitolo 3.3. **si è verificata la compatibilità geologica dell'ambito di Variante al PII.**

5.13 Beneficio pubblico

La Variante consiste essenzialmente nell'eliminazione del tratto di percorso ciclopeditonale che attraversa l'area privata e dello spazio verde con la relativa servitù d'uso pubblico: nell'area verde comune che verrà realizzata troverà spazio un'area per il gioco bimbi.

Globalmente si verrà a creare un'importante spazio di relazione comune a tutti i circa n° 100 alloggi che compongono l'intervento: eliminando tutte le barriere costituite dalle recinzioni interne.

Sul tratto pubblico di via Monte Bianco, precedentemente destinato a percorso, verranno recuperati altri sei parcheggi pubblici.

L'eliminazione del percorso ciclopeditonale interno permette inoltre la conseguente eliminazione dei tre cancelli di chiusura notturna delle aree asservite all'uso pubblico: eliminando l'onere a carico del Comune di apertura mattutina e chiusura serale.

Infine In luogo dell'asservimento della suddetta area l'Operatore Privato si impegna ad acquisire ed a cedere al Comune di Varedo un'area indicata dall'Amministrazione Comunale, esterna al perimetro del P.I.I. e necessaria all'ampliamento cimiteriale,

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

meglio identificata con il mappale 510 del Fg. 5 della superficie di mq. 1.480 pertanto di superficie superiore all'area di cui si chiede l'eliminazione della servitu'.

Globalmente si denota dunque un incremento del beneficio pubblico.

5.14 Salvaguardia della salute e del benessere dei cittadini

Si constata un ottimale fruizione attesa dell'area, data da uno spazio verde comune senza recinzioni di suddivisione di proprietà, nonché dall'area per gioco bimbi.

Inoltre la cessione dell'area esterna al PII, relativa al mappale 510 garantirà un incremento delle attrezzature cimiteriali comunali. **Pertanto si ritiene ottimizzato il presente indicatore.**

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

5.15 Sintesi degli indicatori

Nella matrice successiva sono sintetizzate le analisi sugli indicatori ambientali. Nella matrice ai singoli indicatori ambientali viene associata una scala di valori così suddivisa.

GIUDIZIO	EFFETTI ATTESI
-2	Effetti negativi attesi
-1	Effetti scarsamente o potenzialmente negativi attesi
0	Nessuna interazione o interazione irrilevante
+1	Effetti parzialmente positivi attesi
+2	Effetti positivi attesi

GIUDIZIO	INDICATORE AMBIENTALE
0	Alterazione dei valori paesaggistici
0	Analisi di coerenza esterna
0	Minimizzazione dell'uso del suolo
0	Permeabilità del suolo
+1	Incremento vegetazionale
0	Traffico veicolare generato
0	Inquinamento atmosferico
0	Inquinamento acustico
0	Produzione di rifiuti
0	Consumo di risorse idriche
0	Smaltimento dei reflui
0	Compatibilità geologica
+2	Beneficio pubblico
+2	Salvaguardia della salute e del benessere dei cittadini

N.B.: i valori espressi nella matrice non sono da assoggettare a sommatoria aritmetica al fine di determinare la sostenibilità ambientale dell'intervento.

6 Motivazioni di esclusione dalla procedura di VAS

Il presente Rapporto Preliminare verifica le potenziali ricadute ambientali della Variante al Programma Integrato di Intervento “Via Monte Bianco”, originariamente definito dalla Convenzione urbanistica del 20 novembre 2009, rep. 63052, racc. n. 22246.

Tale variante, richiesta dalla Società Bisette SRL con sede in Seregno via Cadore 60, CF 06036040969, in qualità di Operatore Privato dell'intervento in oggetto, prevede:

- la permuta della servitù ad uso pubblico delle aree all'interno del comparto edificato destinate ai percorsi pedonali e verde attrezzato con la cessione di un'area di maggiore superficie indicata dall'Amministrazione Comunale esterna al perimetro del P.I.I. corrispondente al mappale 510 del fg. 5;
- la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di opere dalla Stessa individuate, della somma corrispondente al costo delle opere che non verranno realizzate dall'O.P. relative ai percorsi pedonali/verde e previste a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

Prendendo atto che gli obiettivi originari del PII rimangono invariati, così come gli indici e parametri urbanistici individuati, in quanto la variante prevede esclusivamente gli interventi sopra sintetizzati, e in assonanza con quanto specificato nell' Allegato 1m_bis alla DGR IX/761 del 10.11.10, ovvero:

“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”,

il presente Rapporto Preliminare ha analizzato le potenziali ricadute ambientali esclusivamente in relazione agli interventi previsti dalla variante in questione, richiamando in tal sede la verifica esclusione VAS originaria condotta sul Programma

Variante al PII – “Via Monte Bianco”

Rapporto Preliminare

Integrato di Intervento originario (atto di avvio del procedimento: Deliberazione GC n° 117 del 20/10/2008).

Nel capitolo 2 è stato analizzato il quadro degli strumenti urbanistici sovraordinati, in funzione della verifica di compatibilità con i relativi obiettivi, soprattutto relativamente al tema della compatibilità paesaggistica. Tale verifica ha dato esito positivo.

Nel capitolo 3 è stato indagato il contenuto dello strumento urbanistico comunale e del relativo studio geologico, in relazione all'intervento di variante al PII previsto, mettendone in evidenza la compatibilità.

Nel capitolo 4 è stato descritto l'ambito di intervento di PII, confrontandone il progetto con i contenuti del PII originario.

Nel capitolo 5 è stato definito il set di indicatori atti alla valutazione delle potenziali ricadute ambientali dell'ambito oggetto di variante al PII. Tali indicatori sono stati puntualmente valutati, e il quadro complessivo ha dato esito positivo, in quanto la variante di PII si prevede possa migliorare lo stato di fatto dei luoghi, con particolare riferimento all'incremento vegetazionale, al beneficio pubblico atteso, e alla salvaguardia della salute e del benessere dei cittadini.

Tutto ciò premesso, viste le misure di mitigazione individuate ed elencate nei capitoli precedenti e considerate le precisazioni richieste e attese, si ritengono ravvisabili condizioni di esclusione dalla procedura VAS senza l'obbligo prescrittivo di azioni migliorative del paesaggio ovvero dell'infrastrutturazione urbana oltre a quanto già in animo di realizzazione tramite la variante di PII stessa.

Settembre 2013

Studio Tecnico Castelli S.A.S.

(Dott. Giovanni Castelli)

