

## ALLEGATO B AL PARERE MOTIVATO FINALE

**Gli ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica (unità ottimali di intervento): alternative progettuali e ragioni della scelta**

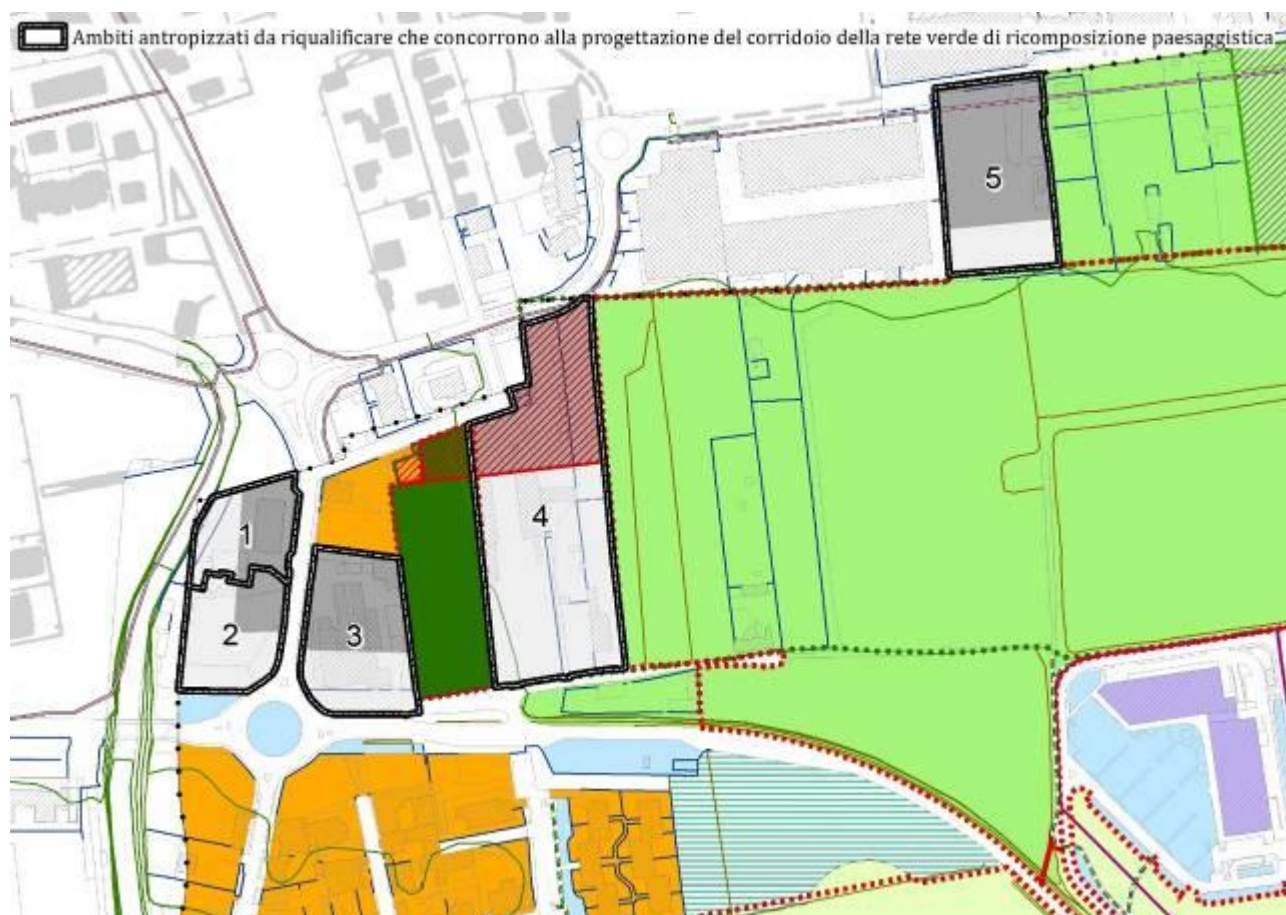
### *Approfondimento*

12 gennaio 2015

#### **1. Rapporto Ambientale di Vas. Volume II. Cap. 1, par. 1.2. “Le previsioni del Piano delle Regole”**

*PDR.2: ambiti antropizzati da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica (unità ottimali di intervento)*

Con la suddetta terminologia il Piano delle Regole individua specifici ambiti situati all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, tutti oggetto di sollecito dei cittadini (istanze) pervenute all'avvio della consultazione pubblica, che risultano, allo stato di fatto, già urbanizzati, con presenza di manufatti e/o attività economiche esistenti e attive, con autorizzazioni e licenze vigenti per lo svolgimento delle attività insediate, in parte dismessi o sotto utilizzati, o ambiti degradati e compromessi che hanno perso le funzionalità ambientali ed ecologiche dei suoli. Si riscontra come tali ambiti presentassero lo stato in essere già prima dell'avvento della disciplina provinciale di rete verde.



Si individuano nello specifico n. 5 ambiti di intervento, denominati dalla Variante “*unità ottimali di intervento U.I.*” che sono stati oggetto di sollecito da parte dei cittadini proprietari durante la fase di consultazione pubblica della variante:

- UI.1: autolavaggio sito all'incrocio tra Via Agnesi e la direttrice stradale della Saronno-Monza, in adiacenza alla sponda destra del torrente Seveso
- UI.2: attività di demolizione automobili rilasciata con regolare autorizzazione sita in Via Agnesi, in adiacenza alla sponda destra del torrente Seveso
- UI.3: florovivaistica con licenza commerciale per una quota parte di Slp esistente
- UI.4: attività di demolizione automobili rilasciata con regolare autorizzazione sita presso il sito denominato “Cava Parravicini” di interesse regionale per la bonifica dei suoli
- UI.5: ambito degradato e compromesso adibito a deposito di attività esistenti, funzionale al completamento delle attività economiche localizzate sul territorio.

Secondo i criteri di controdeduzione provinciale in merito alla rete verde, si è valutato che l'ambito interessato dall'UI n. 5 non possiede le caratteristiche che ne hanno determinato l'inclusione nella Rete Verde stessa, sia per lo stato attuale dei luoghi, urbanizzato allo stato di fatto secondo la banca dati Dusaf 4.0, sia rispetto al marginale ruolo di disegno della rete vista la relazione di continuità con il tessuto urbano consolidato; la sua sottrazione, quindi, non verrebbe ad alterare il disegno della rete né a ridurre significativamente l'ampiezza del relativo corridoio. Pertanto risulta anche di minore strategicità per il mantenimento all'interno della rete verde provinciale di ricomposizione paesistica provinciale.

Pur identificando ai sensi del c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi “*parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli*”, il Piano delle regole tratta tali ambiti come appartenenti al sistema “antropizzato”, ma non assimilabili tuttavia agli “aggregati urbani consolidati”, dunque esterni al tessuto urbano consolidato definito ai sensi del c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, in quanto frammentati e derivanti da logiche insediative di carattere isolato e poco compatto. Nello specifico tali ambiti costituiscono disciplina specifica della rete verde comunale, intercettando una casistica particolare di situazioni omogenee riscontrabili sul territorio (e concentrate tutte nell'ambito a nord del territorio comunale, all'interno del corridoio verde provinciale) per le quali si pone il principale problema di come pervenire ad una complessiva riqualificazione e recupero dell'esistente (in considerazione anche dei contributi pervenuti dai cittadini in fase di consultazione pubblica), garantendo al contempo il ripristino ambientale almeno di una quota parte, al fine di concorrere alla realizzazione del corridoio ecologico individuato dalla provincia. Per alcune di queste aree si presentano ulteriori criticità legate alla caratterizzazione e bonifica ambientale dei suoli preliminare al ripristino ambientale dei suoli.

Alla luce di ciò, al fine di coniugare le esigenze di ricomposizione e valorizzazione paesaggistica dettate dalla disciplina provinciale prevalente all'interno della rete verde con gli stimoli e i fabbisogni di sviluppo economico endogeni emersi in fase di consultazione pubblica e interessanti le suddette aree, in coerenza con le prescrizioni provinciali di “***ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi***” (art. 31 Nta), la Variante prevede per suddetti ambiti l'attivazione di specifici istituti compensativi e perequativi per agevolarne il recupero e la riqualificazione in loco mediante la contestuale progettazione di un corridoio verde in grado di ripristinare i valori di permeabilità e connettività ecologica richiesti dalla disciplina provinciale.

L'illustrazione delle “ragioni della scelta” di questi specifici ambiti è contenuta nel par. 5.4. della presente parte in cui si illustrano le principali alternative/scenari di intervento presi in considerazione e valutati all'interno del Rapporto ambientale e le motivazioni che hanno condotto alla formalizzazione della disciplina prevista dalla Variante.

In tal senso:

- la Variante identifica specifiche “unità ottimali di intervento” (UI) che devono concorrere al ridisegno delle connessioni verdi all'interno della rete verde rispetto allo stato esistente.
- viene fatta salva la conduzione delle attività economiche esistenti alla data di adozione della variante e prima dell'entrata in vigore della previsione di rete verde provinciale. Nello specifico: per le attività in essere attive alla data di adozione della presente Variante sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatta salva la possibilità ristrutturazione e di incremento del 10% della Slp e della superficie coperta esclusivamente per opere di adeguamento tecnologico o igienico sanitario
- all'interno delle unità ottimali di intervento sono sempre ammessi, su iniziativa privata, interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla riorganizzazione e rifunzionalizzazione degli ambiti nel loro complesso, mediante il recupero della superficie generabile dall'ingombro in pianta dei manufatti esistenti e regolarmente assentiti a seguito di demolizione e ricostruzione. Suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica sono invece obbligatori all'atto di cessazione delle attività ad oggi esistenti e fatte salve dalla Variante o, in ogni modo, qualora ricorrano le condizioni per la demolizione, ovvero si renda necessaria una rifunzionalizzazione e rinnovamento delle funzioni insediate.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra sono subordinati alla presentazione di permesso di costruire convenzionato volto a definire, d'intesa con l'ente provinciale e l'amministrazione comunale, le necessarie azioni di riorganizzazione planivolumetrica all'interno degli “unità minime di intervento” (UMI) volte a garantire il ridisegno delle connessioni verdi all'interno dell'unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano<sup>1</sup>;
- A tal fine il Piano delle Regole individua, per ogni ambito territoriale ottimale di intervento (contrassegnato da apposita sigla), la superficie di consumo di suolo ammissibile, entro cui deve avvenire la concentrazione dei sedimi edificati e gli standard dovuti per parcheggi e viabilità, destinando la rimanente porzione a superficie drenante profonda (secondo quanto definito dalle norme del Piano delle Regole) e da cedere all'amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi.
- la superficie di consumo di suolo ammissibile non è soggetta alla verifica dei parametri di copertura e superficie drenante profonda, essendo gli stessi determinati dal disegno progettuale di corridoio verde sviluppato del Piano delle Regole all'interno del perimetro complessivo delle unità ottimali di intervento.
- ulteriori quote volumetriche usufruibili all'interno del comparto (comunque non oltre il raggiungimento dell'indice  $I_t = 0,4$  mq/mq **comprensivo della Slp esistente**) saranno usufruibili esclusivamente mediante ricorso a Piano attuativo e all'istituto della perequazione ovvero, in alternativa, della cessione gratuita di quota parte delle aree a verde ecologico, nella misura di 2 mq ogni 1 mq di SLP.

Vengono altresì stabilite le seguenti cautele:

- le funzioni dovranno essere compatibili con quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti.
- al fine di usufruire delle facoltà concesse dalle presenti norme, è fatto obbligo risolvere gli eventuali abusi o condoni non conclusi.
- è fatto obbligo di divieto di recinzione delle aree interessate da fasce di rispetto (stradali, reticolo idrico minore, etc...) ricadenti negli ambiti di deframmentazione della rete verde.

Si riportano di seguito le grandezze caratterizzanti le previsioni di riqualificazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale che concorrono alla costruzione del corridoio verde

---

<sup>1</sup> Nello specifico: la trasformazione comporterà, a fini della compensazione all'interno della rete verde di cui alla lettera b comma 3 art. 31 delle Nda del Ptcp la previsione di interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita; ai fini della compensazione del consumo di suolo la cessione o l'eventuale realizzazione di ulteriori opere verdi.

	<i>destinazione</i>	<i>ST</i>	<i>Superficie di concentrazione volumetrica</i>	<i>Indice IT</i>	<i>SLP (già comprensiva di premiale)</i>
UI.1	Terziario commerciale <sup>2</sup>	- 2.946 mq	1.338 mq	0,4 mq/mq + premiale	1.325 mq
UI.2	Terziario commerciale <sup>3</sup>	- 3.637 mq	1.338 mq	0,4 mq/mq + premiale	1.636 mq
UI.3	Terziario commerciale	- 5.460 mq	3.180 mq	0,4 mq/mq + premiale	2.500 mq
UI.4	Produttivo	14.069 mq	4.886 mq	0,2 mq/mq + premiale	3.400 mq
UI.5	Produttivo	6.883 mq	5.192 mq	0,4 mq/mq + premiale	3.500 mq

Ai fini della valutazione ambientale strategica, si rileva che le previsioni per tali ambiti **non comportano “ulteriore consumo di suolo” rispetto alle superfici su cui è già avvenuta la trasformazione**, in quanto ai sensi dell’Allegato A del Ptcp provinciale interessano ambiti urbanizzati. Rispetto a ciò **si evidenzia che le previsioni di Piano prevedono un incremento della superficie liberata a verde da adibire a verde drenante profondo**. Inoltre i comparti n. 4 e 5 risultano funzionali all’ampliamento (o alla differente dislocazione) di attività economiche esistenti.

Nel complesso le previsioni di completamento inverano una quota aggiuntiva di insediabilità superiore a quella prevista dal vigente Pgt per i medesimi ambiti. Data la connotazione già prevalentemente edificata ed urbanizzata del contesto di inserimento, nonché lo stato compromesso dei luoghi, **gli effetti ambientali generabili attesi risultano circoscritti prevalentemente alle pressioni generabili dal nuovo carico antropico** derivante<sup>4</sup>, in termini di insediabilità residenziale (per cui si configurano come ambiti maggiormente contenuti per il soddisfacimento della domanda insediativa attraverso politiche di compattazione e non di espansione su aree libere) e di rafforzamento delle attività economiche esistente (dunque in termini di addetti). Tali effetti sono stati valutati ed approfonditi all’interno della specifica sezione par. 3.5. Parte II, e dovranno essere opportunamente mitigati e compensati sotto l’aspetto dell’inserimento paesaggistico-ambientale nel contesto di intervento. L’impatto antropico generabile dalle suddette previsioni è adeguatamente compensato dalle azioni collaterali da garantire all’attuazione delle stesse, concorrendo:

1. a garantire il ridisegno delle connessioni verdi all’interno dell’unità di intervento con la rete verde entro cui si collocano, destinando la rimanente porzione esterna alla superficie di consumo di suolo definita dalla Variante a superficie drenante profonda da cedere all’amministrazione comunale a seguito del completo ripristino ambientale dei luoghi
2. la bonifica e il ripristino dei suoli che necessitano di interventi di bonifica
3. all’acquisizione e cessione all’amministrazione di aree a perequazione secondo l’impianto attuativo previsto dalla Variante

Sono attesi effetti ambientali migliorativi per ciò che concerne la creazione di corridoi verdi ecologici alla scala micro-urbana per l’incremento della connettività ambientale e gli interventi di riqualificazione degli episodi di degrado dei suoli (bonifica e ripristino ambientale delle aree di non consumo di suolo).

<sup>2</sup> Solo a seguito di accesso alle premialità previste dalla Variante.

<sup>3</sup> Solo a seguito di accesso alle premialità previste dalla Variante.

<sup>4</sup> Non si riscontrano infatti per suddette aree particolari interferenze con le peculiarità e specificità territoriali e paesistico-ambientali (cfr. par. 3.4.2 Parte II del RA di idoneità localizzativa), trattandosi di ambiti già urbanizzati, degradati e compromessi all’interno di un corridoio verde fortemente frammentato e intercluso, in corrispondenza di due direttrici stradali principali (Saronno-Monza e Via Agnesi di collegamento con il comune di Bovisio Masciago).

Limitatamente all'attuazione del comparto n. 4 (demolitore in ambito sito Cava Parravicini), in quanto inserito completamente all'interno del Plis Grugnotorto-Villoresi, al fine di poter garantire la ricollocazione in loco della capacità edificatoria generata dall'indice di utilizzo territoriale assegnato, al cui accesso è legata esclusivamente la conclusione delle procedure di bonifica dei suoli interessati, viene delineata la previsione, da concordarsi con gli enti preposti, di rettifica in riduzione del perimetro del PLIS del Grugnotorto vigente, onde consentire un'area di concentrazione volumetrica non superiore a 4.886 mq, all'interno della quale dovranno essere reperiti anche gli spazi a parcheggio pertinenziale e i servizi minimi richiesti dalle norme di Piano, da localizzare obbligatoriamente a nord in adiacenza all'edificio già esistente lungo Via Ticino e Via Cervino in comune di Bovisio Masciago. La rimanente porzione di area dovrà essere ceduta gratuitamente al comune e adeguatamente rimboscata. La verifica dei rapporti di copertura e superficie permeabile dovrà essere effettuata in riferimento alla estensione complessiva dell'unità di intervento.

A compensazione della suddetta previsione di riduzione, la Variante prevede **l'ampliamento del perimetro Plis** per una superficie di quasi 30 mila mq, prevedendo nel complesso un saldo positivo del 3% rispetto al perimetro vigente.



## 2. Rapporto Ambientale di Vas. Volume II. Cap. 2, par. 2.1.2. “Gli obiettivi strategici di ripristino ambientale per la realizzazione di corridoi verdi all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale”

In merito alle previsioni di riqualificazione e parziale ripristino ambientale all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, vengono identificate dal gruppo PDR2 e illustrate nel paragrafo 1.2.

L'immagine seguente raffigura lo stato dell'uso del suolo (Dusaf 4.0) delle aree interessate dalle unità di intervento ottimali all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale (ex art. 31 del Ptcp). Sono contrassegnate: i.) in grigio: le aree da considerarsi (ai sensi dell'Allegato A del Ptcp provinciale vigente) urbanizzate allo stato di fatto; ii.) in verdino: le aree da considerarsi non urbanizzate all'interno dell'antropizzato; iii.) in giallino: le aree da considerarsi non antropizzate.



Assumendo gli usi del suolo Dusaf 4.0 e i criteri di consumo di suolo dell'Allegato A del Ptcp provinciale vigente è possibile stimare, allo stato di fatto, come la superficie considerabile come già urbanizzata interessata dagli ambiti di intervento dentro la rete verde di ricomposizione paesistica provinciale sia pari a più dell'80%.

Lo scenario previsionale di variante atteso ribalta le percentuali, configurando uno scenario in cui la superficie effettivamente urbanizzata di concentrazione volumetrica e delle urbanizzazioni (parcheggi e viabilità) rappresenta poco meno del 50% delle aree interessate, mentre le aree mantenute o ripristinate a verde drenante profondo (dunque da non considerarsi come consumo di suolo) vengono incrementate fino al 50%.

Pertanto l'attuazione delle previsioni di riqualificazione delle aree antropizzate all'interno della rete verde provinciale:

1. determina una riduzione della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto del 67% circa (passando da 26.735 mq a 15.934 mq di suolo occupato da edificazione ed urbanizzazioni)
2. determina un incremento delle superfici verdi libere permeabili, funzionali alla concretizzazione del corridoio verde provinciale, di oltre il 150% rispetto alle esistenti, all'incirca tre volte superiore.
3. dunque ne consegue che ai fini del computo del consumo di suolo, gli ambiti del gruppo PDR.2 concorrono ulteriormente alla riduzione della superficie urbanizzata esistente.

Tali stime dimostrano la sostenibilità ambientale delle presenti previsioni all'interno della rete verde provinciale e l'effettivo conseguimento dell'obiettivo di cui all'art. 31 di ***“ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi”***.

La valutazione ambientale strategica ritiene, per suddette motivazioni, di non qualificare le previsioni di cui al gruppo PDR.2 come politiche di espansione su suoli liberi, in quanto sia rispetto alla verifica della banca dati Dusaf 4.0<sup>5</sup>, nonché al comprovato stato di urbanizzazione di carattere irreversibile dei suoli, che ne ha di fatto compromesso le funzionalità originarie, le stesse si qualificano come azioni di riuso e rigenerazione urbana, fermo restando altresì il carattere migliorativo della proposta di Variante rispetto allo stato esistente, dal momento che la superficie di nuova concentrazione volumetrica destinata agli interventi di riorganizzazione e ristrutturazione edilizia assentiti dalla Variante risulta inferiore alla reale ed attuale estensione della superficie urbanizzata e occupata dalle attività in essere, prescrivendo l'obbligo di ripristinare ambientalmente i suoli ricompresi nelle unità di intervento ma non destinati alla concentrazione volumetrica.

A fronte delle quantità sopra riportate, il Pgt vigente prevede invece, mediante l'istituto della perequazione, il trasferimento integrale delle attività insediate all'interno di tali ambiti all'esterno della rete verde, prevedendone il ripristino ambientale integrale per una superficie liberata pari a 33 mila mq circa.

Per le motivazioni illustrate nell'apposita relazione del Documento di Piano, non si ritiene perseguibile il trasferimento integrale delle attività insediate secondo le previsioni del Pgt vigente ricorrendo alle modalità perequative previste<sup>6</sup>

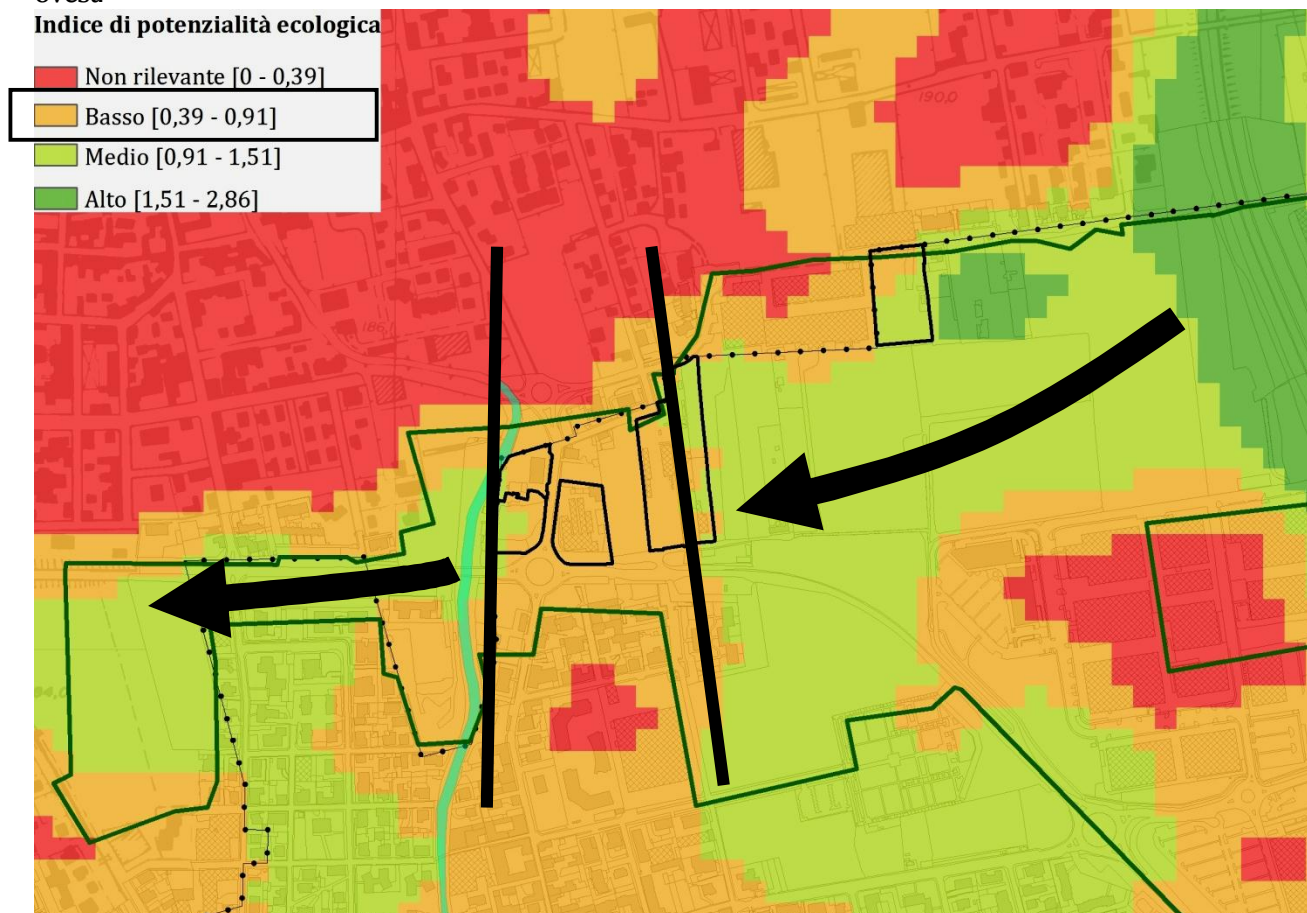
La proposta di Variante, mettendo in atto una previsione maggiormente attuabile e concretizzabile di ridisegno in loco degli ambiti PDR.2, prevede la liberazione parziale di questi ambiti urbanizzati per la progettazione di corridoi verdi di nuova connettività ambientale, per una superficie di ripristino ambientale pari a 17.062 mq, da destinare a verde drenante profondo.

<sup>5</sup> Così come previsto dall'Allegato A sezione n. 5 del Ptcp vigente.

<sup>6</sup> Si rimanda a tal fine anche alla più dettagliata sezione di relazione del documento di piano della variante volta ad illustrare gli approfondimenti condotti sull'impianto perequativo del vigente Pgt e gli scenari attuativi ipotizzabili.

### 3. Rapporto Ambientale di Vas, par. 3.4. Volume II “La formazione del giudizio di conformità all'azione: le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche degli ambiti interessati dalla variante”.

L'immagine seguente raffigura i valori dell'indice di potenzialità ecologica stimati sul territorio e calcolati rispetto ad un intorno (per ogni i-esima cella di indagine di passo 25x25 m) di 100 metri<sup>7</sup>. Si evidenzia come in corrispondenza degli ambiti oggetto di Variante assume valori classificabili come “bassa potenzialità ecologica” ed inferiori al valore mediano pari a 1.00. L'indice di sintesi mette in evidenza come allo stato di fatto, in corrispondenza delle aree oggetto di intervento, il corridoio di previsione provinciale sia occluso e fortemente interferito dagli usi in essere, che determinano una vera e propria barriera alla permeabilità est-ovest.



(pag. 225)

La simulazione dell'indice di potenzialità ecologica stimato rispetto allo scenario previsionale di Variante di realizzazione dei corridoi verdi in loco mostra un significativo innalzamento locale dei valori di connettività e permeabilità ecologica rispetto allo stato esistente, tali da determinare un innalzamento dei valori dell'indice da “bassa” potenzialità ecologica (scenario attuale) a “medio” fino dunque a valori pari a 1,51 rispetto a valori ricompresi tra 0,39 e 0,91. Scompare dunque l'effetto barriera che caratterizza lo stato attuale dell'indice e si identifica una direttrice verde caratterizzata da migliori valori di permeabilità e connettività verde est-ovest.

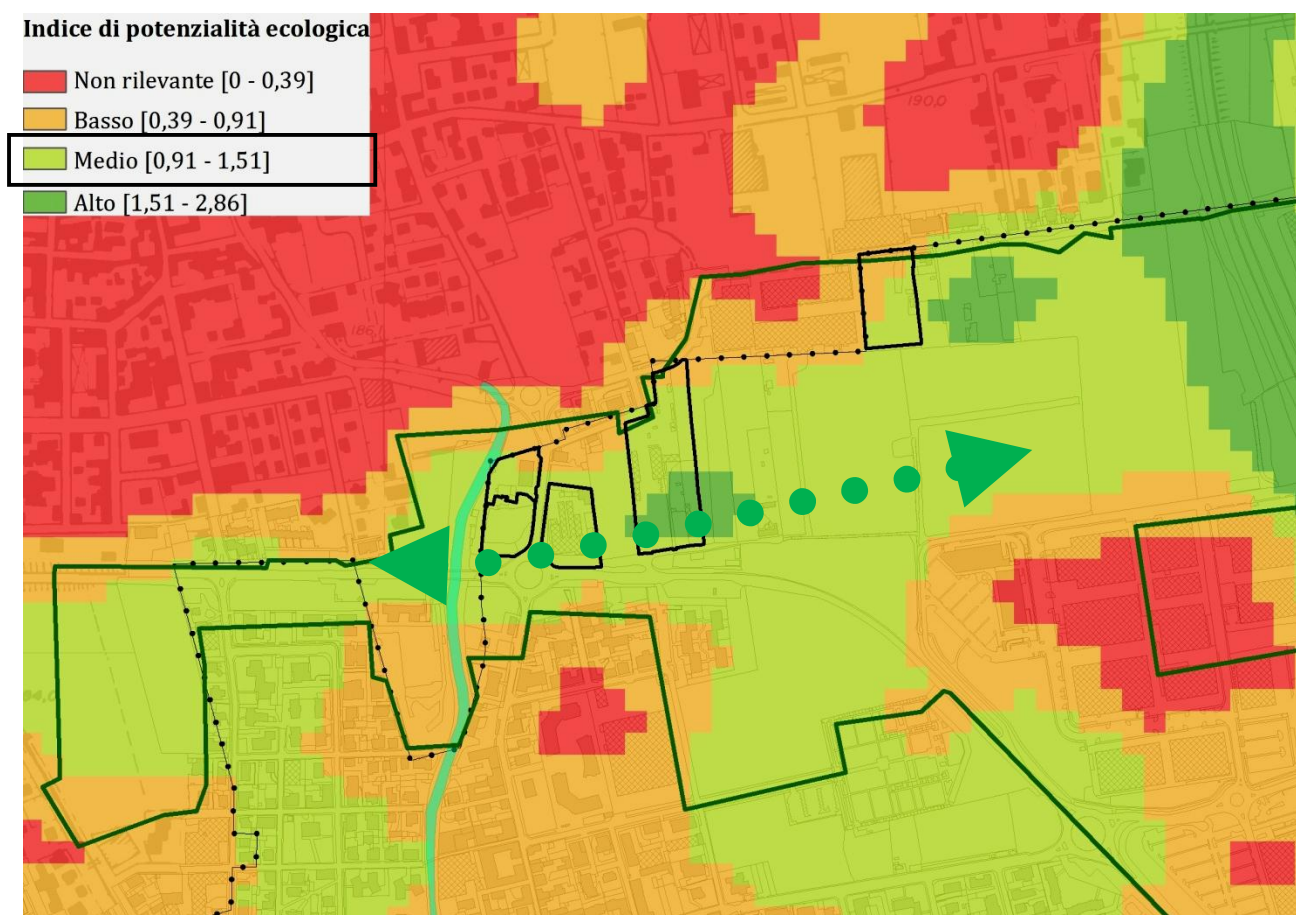
Dal punto di vista analitico dunque si dimostra che attraverso la disciplina delle “aree antropizzate da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica” (art. 26 delle Da del Piano delle Regole) la Variante traguarda l'obiettivo prevalente provinciale di “ripristino

<sup>7</sup> Cfr. par. 3.4. Parte II del Rapporto ambientale.



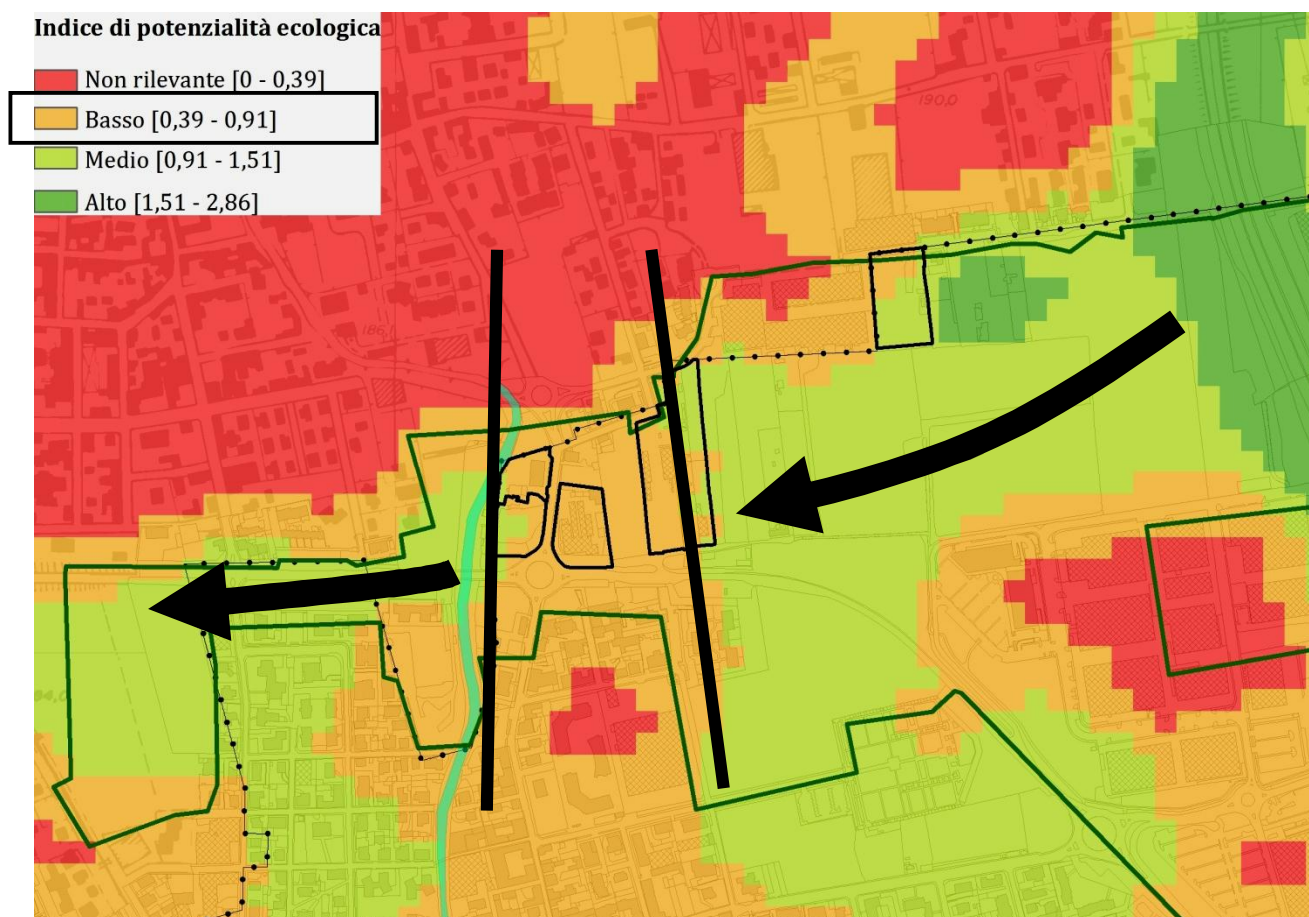
*della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi”.*

Si riscontra in tal senso come l'attuazione delle previsioni di riqualificazione delle aree antropizzate all'interno della rete verde provinciale determina una riduzione della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto del 67% circa (passando da 26.735 mq a 15.934 mq di suolo occupato da edificazione ed urbanizzazioni), determina un conseguente incremento delle superfici verdi libere permeabili, funzionali alla concretizzazione del corridoio verde provinciale, di oltre il 150% rispetto alle esistenti (all'incirca tre volte superiore a quelle esistenti).



L'immagine seguente raffigura i valori dell'indice di potenzialità ecologica stimati sul territorio e calcolati rispetto ad un intorno (per ogni i-esima cella di indagine di passo 25x25 m) di 100 metri<sup>8</sup>. Si evidenzia come in corrispondenza degli ambiti oggetto di Variante assume valori classificabili come “bassa potenzialità ecologica” ed inferiori al valore mediano pari a 1.00. L'indice di sintesi mette in evidenza come allo stato di fatto, in corrispondenza delle aree oggetto di intervento, il corridoio di previsione provinciale sia occluso e fortemente interferito dagli usi in essere, che determinano una vera e propria barriera alla permeabilità est-ovest.

<sup>8</sup> Cfr. par. 3.4. Parte II del Rapporto ambientale.

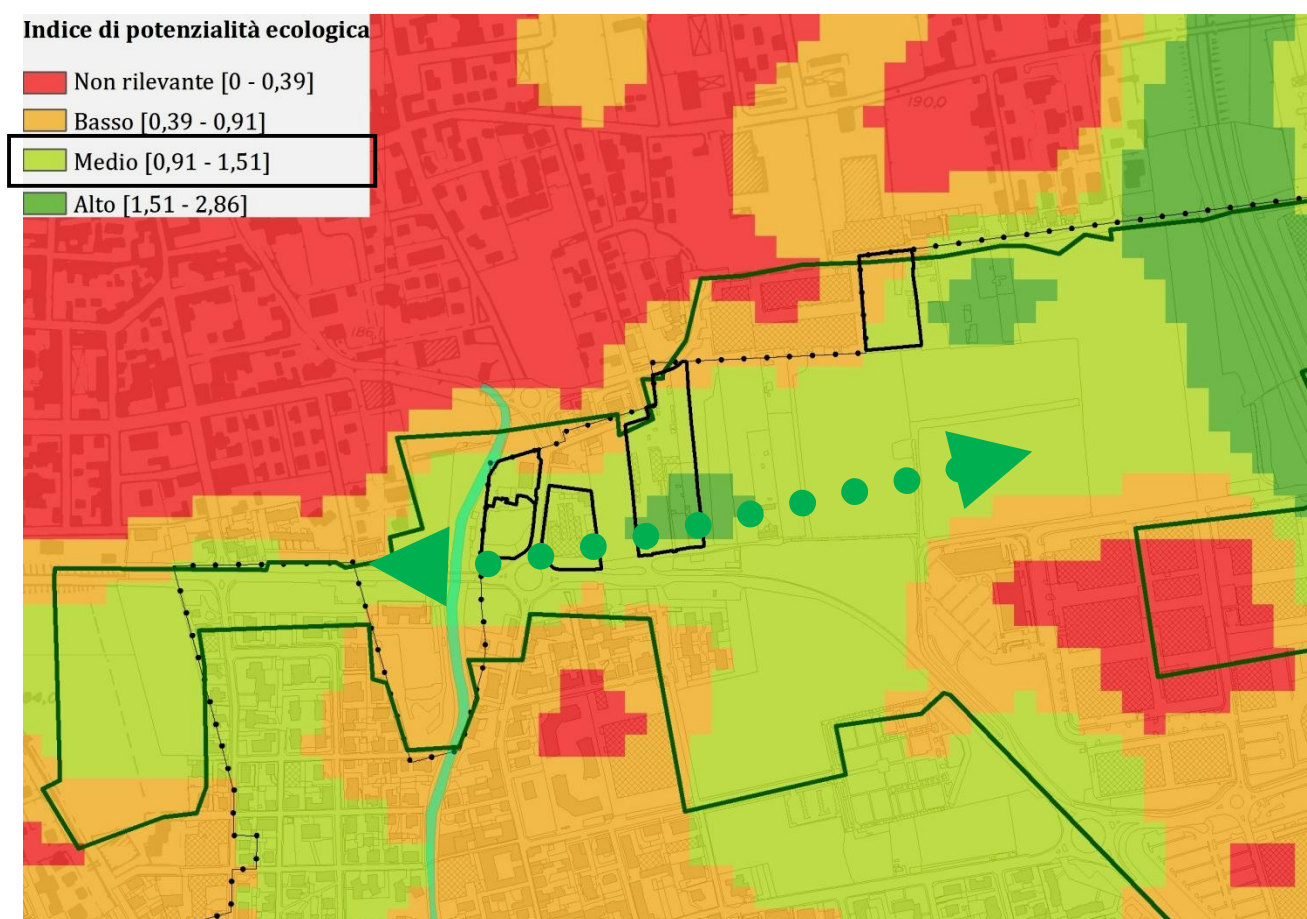


(pag. 225)

La simulazione dell'indice di potenzialità ecologica stimato rispetto allo scenario previsionale di Variante di realizzazione dei corridoi verdi in loco mostra un significativo innalzamento locale dei valori di connettività e permeabilità ecologica rispetto allo stato esistente, tali da determinare un innalzamento dei valori dell'indice da "bassa" potenzialità ecologica (scenario attuale) a "medio" fino dunque a valori pari a 1,51 rispetto a valori ricompresi tra 0,39 e 0,91. Scompare dunque l'effetto barriera che caratterizza lo stato attuale dell'indice e si identifica una direttrice verde caratterizzata da migliori valori di permeabilità e connettività verde est-ovest.

Dal punto di vista analitico dunque si dimostra che attraverso la disciplina delle "aree antropizzate da riqualificare che concorrono alla progettazione del corridoio della rete verde di ricomposizione paesaggistica" (art. 26 delle Da del Piano delle Regole) la Variante traguarda l'obiettivo prevalente provinciale di "ripristino della continuità e della funzionalità ecologica del corridoio verde entro cui risulta inserita mediante la compensazione del consumo di suolo e la realizzazione di ulteriori opere verdi".

Si riscontra in tal senso come l'attuazione delle previsioni di riqualificazione delle aree antropizzate all'interno della rete verde provinciale determina una riduzione della superficie urbanizzata esistente allo stato di fatto del 67% circa (passando da 26.735 mq a 15.934 mq di suolo occupato da edificazione ed urbanizzazioni), determina un conseguente incremento delle superfici verdi libere permeabili, funzionali alla concretizzazione del corridoio verde provinciale, di oltre il 150% rispetto alle esistenti (all'incirca tre volte superiore a quelle esistenti).





#### 4. Rapporto Ambientale di Vas. Volume II. Cap. 5, par. 5.4.2. “Le alternative di progetto analizzate e le ragioni della scelta”.

Con la suddetta terminologia il Piano delle Regole individua specifici ambiti all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (ex art. 31 delle Nta del Ptcp vigente) che risultano allo stato di fatto già urbanizzati e/o compromessi (dunque su cui è già avvenuta la trasformazione antropica), con presenza di manufatti e/o attività economiche esistenti e attive, con autorizzazioni e licenze vigenti per lo svolgimento delle attività insediate, in parte dismessi o sotto utilizzati, appartenenti dunque al sistema “antropizzato” ma non assimilabili tuttavia agli “aggregati urbani consolidati” a cui viene assegnato un ambito di tessuto, in quanto frammentati e derivanti da logiche insediative di carattere isolato e poco compatto.

All'interno del processo di formalizzazione delle scelte di variante, anche grazie al supporto della valutazione ambientale strategica, è stato preso in considerazione ed analizzato con attenzione il sistema delle prescrizioni ed obiettivi di carattere prevalente da perseguire all'interno degli ambiti della rete verde di ricomposizione paesistica ai sensi dell'art. 31 della norme del Ptcp vigente.

Attraverso una disamina critica e contestualizzata alla realtà locale dell'art. 31 delle Nta del Ptcp vigente, al fine di coniugare le esigenze di ricomposizione e valorizzazione paesaggistica dettate dalla disciplina provinciale prevalente all'interno della rete verde con gli stimoli e le esigenze di sviluppo economico endogeni emersi in fase di consultazione pubblica e interessanti le suddette aree, al fine di individuare una linea operativa condivisa delle modalità di intervento assentibili, la valutazione ambientale strategica ha definito e sottoposto a valutazione **tre alternative/scenari di possibile intervento**:

**1. totale ripristino ambientale dei luoghi<sup>9</sup>:** si assume la totale inedificabilità di tali spazi e si ipotizza la completa delocalizzazione delle attività insediate all'esterno della rete verde mediante trasferimento di diritti edificatori generabili da apposito indice perequativo.

**2. rilocalizzazione compatta delle attività e ripristino parziale degli spazi liberati:** si ipotizza la delocalizzazione delle attività insediate e il trasferimento di diritti edificatori generabili da apposito indice perequativo identificando un'unica area di concentrazione, all'interno della rete verde, come rappresentato nell'immagine seguente.

**3. ipotesi di consentire l'intervenibilità in loco attraverso la definizione di unità ottimali di intervento** le quali, ove attuate, dovranno concorrere al **ridisegno delle connessioni verdi in loco** all'interno di ogni ambito, secondo lo schema progettuale di seguito rappresentato.

---

<sup>9</sup> Rappresenta lo scenario di Piano vigente, il quale collocava l'intero ambito entro cui si collocano tali ambiti all'interno delle “aree a verde di riqualificazione ambientale” a cui è assegnato un diritto volumetrico da trasferire pari a 0,1 mq/mq.



Lo stato di fatto della rete verde di ricomposizione paesaggistica nella sezione di Varedo compresa tra Varedo e Bovisio Masciago, in corrispondenza della direttrice stradale Saronno-Monza.



**Scenario 1** di ripristino integrale degli ambiti urbanizzati e degradati esistenti con proposta di delocalizzazione all'esterno della rete verde





La non perseguibilità tecnica del presente scenario muove dall'assunto che la previsione di trasferimento e delocalizzazione totale delle attività presenti all'interno della rete verde (eventualmente con un indice perequativo di base come quello attribuito dal vigente Pgt pari a 0,1 mq/mq, per una SLP complessivamente sollevabile di circa 3.000 mq) non possa essere di fatto resa tecnicamente attuabile in quanto, rispetto al nuovo impianto perequativo della variante<sup>10</sup>, le quote volumetriche derivanti dal trasferimento delle attività insediate all'interno della rete verde eccederebbero il limite massimo definito dalla Variante di 18.000 mq di SLP ricollocabile all'interno degli ambiti di intervento definiti dalla Variante (comprensiva già della capacità di ricollocazione attribuita alla Snia), non rilevandosi dunque sufficienti margini di atterraggio in grado di accogliere un tale sollevato di volume. Peraltro, si riscontra che già anche la previsione del Pgt vigente di trasferimento perequativo dell'indice 0,1 mq/mq attribuito alle suddette aree presentava significative criticità evidenziate nella relazione tecnico illustrativa del Pgt (evidenziando uno scostamento tra SLP generabile in trasferimento e SLP ricollocabile pari a circa solo il 75%). Non si ritiene peraltro congruo suddetto indice per incentivare gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei suoli necessari.

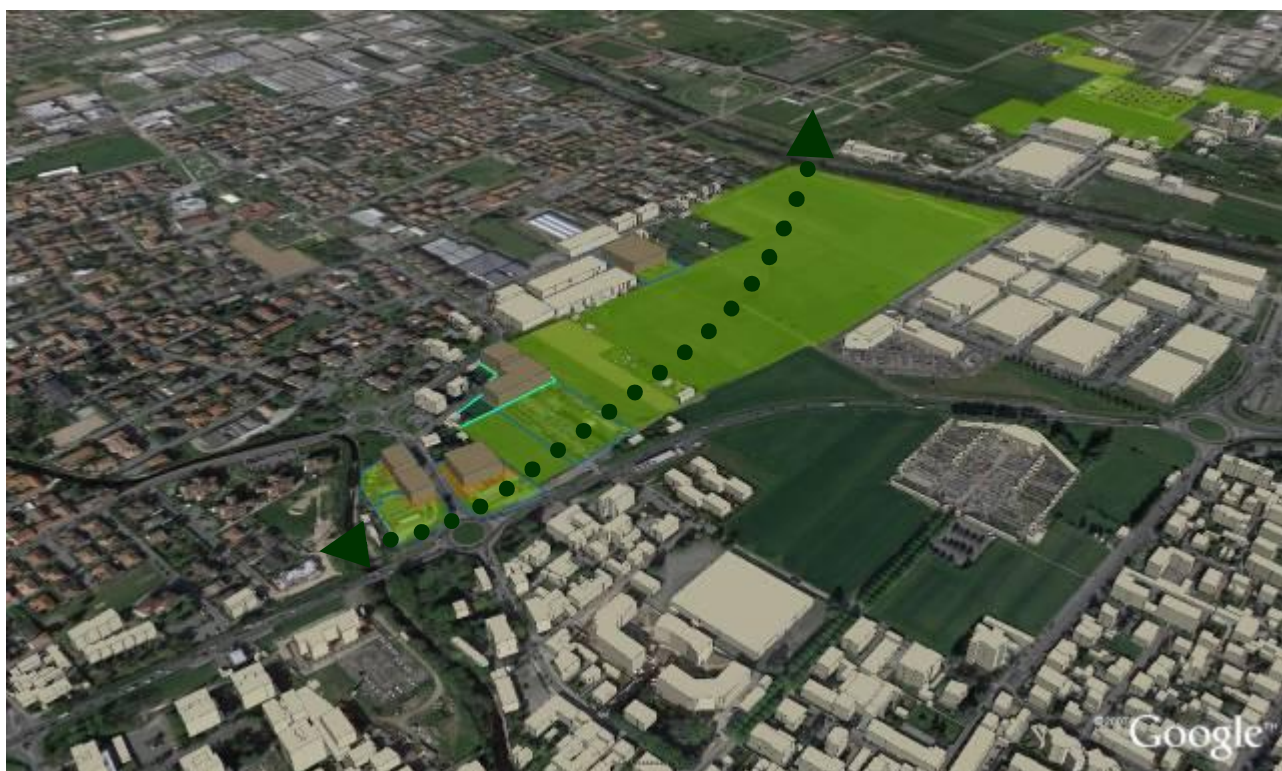
**Scenario 2** di ripristino parziale degli ambiti urbanizzati e degradati esistenti con proposta di delocalizzazione in un settore specifico della rete verde di ricomposizione paesaggistica

Pertanto la Valutazione ambientale strategica formalizza anche una proposta di trasferimento all'interno della rete verde, non riscontrandosi altre possibilità ulteriori di delocalizzazione al di fuori della rete verde oltre le trasformazioni già previste e non impegnabili per la delocalizzazione delle attività all'interno della rete verde, in quanto già correlate strategicamente all'acquisizione di aree strategiche per la realizzazione di strutture a servizio, che prevede una liberazione molto significativa del corridoio verde lungo la Saronno-Monza, concentrando la delocalizzazione in un unico comparto attestato in adiacenza al tessuto edificato esistente a nord nel comune di Bovisio Masciago.



<sup>10</sup> Si veda relazione tecnico illustrativa della Variante al Documento di Piano.

**Scenario 3** (proposta di variante) di **intervenibilità in loco** attraverso la definizione di unità ottimali di intervento le quali, ove attuate, dovranno concorrere al ridisegno delle connessioni verdi in loco all'interno di ogni ambito, secondo lo schema progettuale di seguito rappresentato



La formalizzazione dello scenario di intervento condiviso prende le mosse da una lettura “contestualizzata” della disciplina di cui all’art. 31 delle norme del Ptcp vigente, rispetto al contesto insediativo di intervento in cui tali interventi si inseriscono, che risulta caratterizzato da:

1. un grado di elevata accessibilità infrastrutturale della Saronno-Monza con l’incrocio con la direttrice storica di Via Agnesi di collegamento con il comune di Bovisio Masciago, caratterizzato dunque da un elevato grado della dotazione di servizi, sottoservizi e di accessibilità)
2. le aree oggetto di disciplina risultano allo stato di fatto già urbanizzati e antropizzati (dunque su cui è già avvenuta la trasformazione antropica), con presenza di manufatti e/o attività economiche esistenti e attive, con autorizzazioni e licenze vigenti per lo svolgimento delle attività insediate, rispetto alle quali risulta impropria l’applicazione del principio di “non edificabilità” della rete verde di ricomposizione paesaggistica, in quanto gli stessi sono ambiti già edificati, dunque non considerabili come ambiti liberi da edificazione.
3. dunque nel complesso la previsione di rete verde in concomitanza con le aree di interesse identifica un cuneo urbano di elevata impedenza e bassa permeabilità verde, di difficile penetrazione ambientale (codice immagine ID 1)
4. assenza di particolari e oggettivi impedimenti fisici riscontrati all’interno dell’approfondimento geologico, idrogeologico e sismico; nel complesso assenza di valori paesaggistico-ambientali tali da richiederne una completa delocalizzazione e ripristino ambientale
5. Si riscontra peraltro come proseguendo lungo la previsione di corridoio ecologico verso ovest nel territorio di Bovisio Masciago sono previsti due ambiti di completamento urbanistico (RB ed RC) già realizzati e che hanno precluso in modo significativo i valori di connettività ambientale di progetto (codice immagine id. 2), e infine un grande ambito soggetto a trasformazione urbanistica, il T1 (codice immagine id. 3), che interessa l’ultima area libera con cui è possibile connettersi.





La rappresentazione sopra riportata evidenzia come allo stato di fatto le attività insistenti all'interno della rete verde configurando degli ambiti di totale occlusione del varco ecologico.

**6.** Dal punto di vista ecologico-ambientale, date le condizioni di contesto (che devono essere considerate nel suo contesto più ampio) e dunque le potenzialità connettive raggiungibili all'interno di questa specifica sezione, si ritiene quale target traguardabile ai fini della connessione ambientale la realizzazione di azioni legate alla micro-connettività, mediante la previsione corridoi di ampiezza pari a 20-30 m di ampiezza. Si riscontra in tal senso la maggior attuabilità del disegno di rete verde verso sud, in corrispondenza degli spazi attorno al cimitero e proseguendo lungo le aree di connessione residue lungo la Saronno-Monza, disegno progettuale che la Variante intende appunto perseguire prioritariamente.

**7.** Infine, la collocazione prevalente degli ambiti oggetto di disciplina all'interno degli ambiti di accessibilità sostenibile di cui alla Tavola n. 14 del Ptcp, quale condizione favorevole in funzione delle esigenze di sviluppo economico espresse per tali ambiti in sede di consultazione pubblica.



Inoltre tali ambiti identificano aree ritenute poco strategiche dall'amministrazione comunale rispetto al più ampio disegno della rete pubblica fruibile.

## **La sintesi degli scenari prodotti e le ragioni della scelta**

### *Scenario 1*

- elevata performance ambientale, tuttavia non attuabile per difficoltà attuative legate all'impianto trasformativo del Pgt, in quanto non in grado di ricollocare i diritti edificatori per i quali si prevede il trasferimento delle attività esistenti (stimati all'incirca in 10 mila mq di SLP)<sup>11</sup>
- in tal senso si riscontra come suddetta previsione è prevista dal Pgt vigente, ma rimasta inattuata in cinque anni di gestione del Pgt. Il diritto volumetrico definito dal Pgt vigente pari a 0,1 mq/mq non risulti adeguato a consentire l'effettivo trasferimento della capacità edificatoria generabile né la messa in opera dei necessari interventi di caratterizzazione, bonifica e ripristino ambientale dei luoghi a seguito del trasferimento, che per taluni ambiti possono diventare onerosi (sito Parravicini). La previsione di diritti volumetrici superiori, volti ad incentivare sia il trasferimento che il ripristino ambientale dei luoghi, genera una volumetria sollevabile non ricollocabile nel nuovo impianto di perequazione di Variante, formalizzato secondo i criteri di cui al precedente paragrafo;
- non riconosce le necessità nonché le opportunità di riattivare e rifunzionalizzare le attività esistenti o richieste in loco (prossimità o adiacenza a comparti produttivi già esistenti; accessibilità sostenibile e grado di servizio delle aree interessate)
- scenario che nega la possibilità di condurre future attività su ambiti di proprietà
- lo scenario configura obiettivi ambientali eccessivamente onerosi, in considerazione delle reali potenzialità connettive del contesto più generale di riferimento, di difficile gestione e recepimento all'interno dell'impianto attuativo di Pgt
- scenario non tecnicamente attuabile, se non ridefinendo i criteri strategici che hanno condotto alla formalizzazione dell'impianto perequativo di Variante, volti ad incrementare la capacità di atterraggio della SLP sollevabile all'interno delle trasformazioni di Piano. Ipotesi tuttavia non condivisa dall'amministrazione comunale, in quanto suddetti ambiti non rappresentano spazi preferenziali per l'attivazione di strategie di fruizione pubblica.

### *Scenario 2*

- la proposta perverrebbe ad una maggiore diminuzione dei valori di impedenza ecologica, configurando un corridoio verde di maggiore ampiezza rispetto allo scenario 3;
- tuttavia, in modo inversamente proporzionale, all'aumentare dell'ampiezza del corridoio verde ottenibile incrementa anche la superficie di concentrazione volumetrica da adibire al trasferimento delle attività insediate; al fine di garantire l'atterraggio degli indici perequativi previsti dalla Variante, si ipotizza una superficie territoriale di concentrazione pari ad almeno 12 mila mq, interessando ambiti della rete verde di ricomposizione paesaggistica allo stato di fatto non edificati, non rispettando dunque la condizione di non edificabilità dei suoli liberi esistenti e anche in contrasto con la Lr. 31/2014 per le prescrizioni riguardanti il consumo di suolo;
- maggiore riduzione (pari a 12 mila mq) del perimetro di PLIS vigente;
- esprime un basso livello di accessibilità sostenibile, attestandosi prevalentemente su tracciati stradali poco serviti in termini di infrastrutture, sottoservizi e trasporto pubblico.

---

<sup>11</sup> Si veda premessa 2 riguardo all'impianto di perequazione di Variante.

- esprime nel complesso una bassa coerenza urbanistica sotto il profilo dell'accessibilità, dei carichi generabili sul sistema infrastrutturale di Via Cervino e Ticino in comune di Bovisio Masciago, generando significative conflittualità con le municipalità contermini (dunque: bassa coerenza esterna rispetto alla pianificazione dei comuni contermini)
- lo scenario identifica modalità attuative maggiormente onerose rispetto allo scenario 3 derivanti dall'acquisizione di proprietà esterne di terzi; rispetto a suddetti oneri, il meccanismo attuativo messo in atto dovrebbe rinunciare al ricorso alla perequazione per l'acquisizione di aree maggiormente strategiche per l'amministrazione comunale
- scenario attuabile nel medio-lungo periodo

### *Scenario 3*

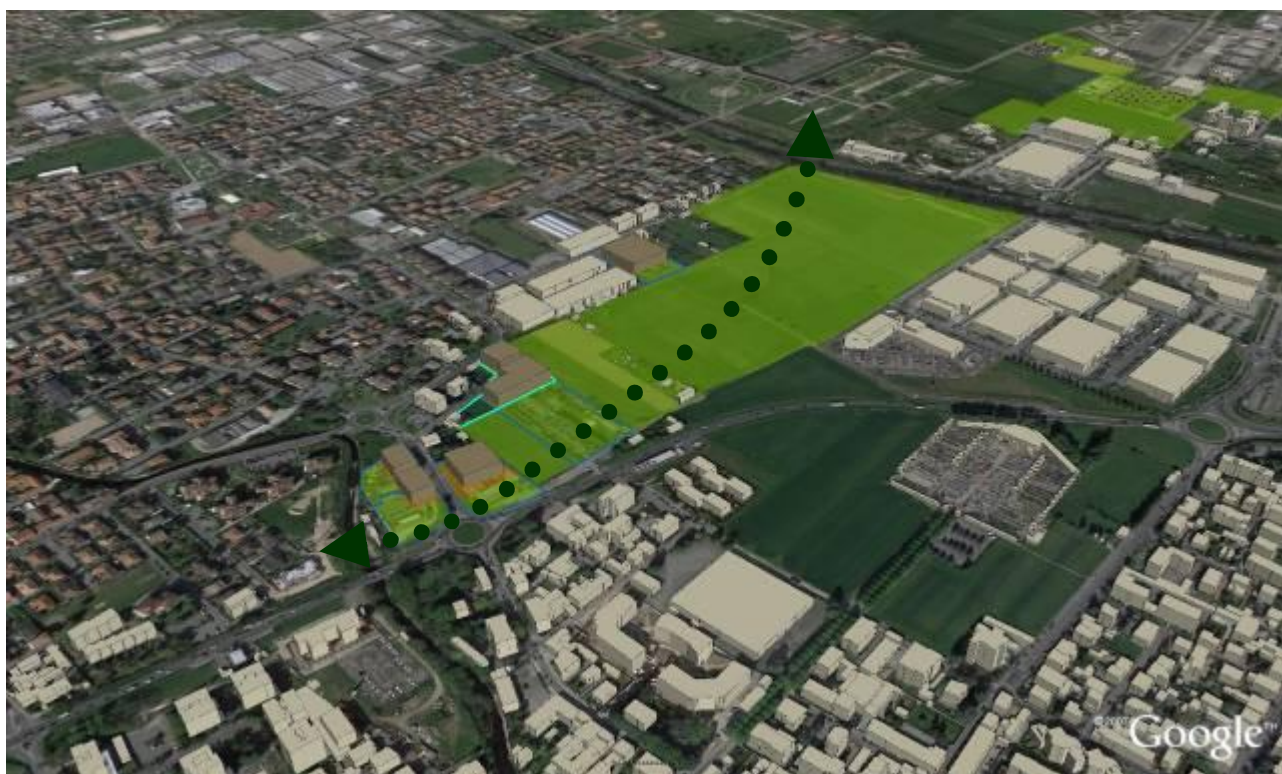
- riguarda ugualmente l'obiettivo della permeabilità, connessione e penetrazione verde fino al torrente Seveso attraverso la progettazione di adeguati corridoi verdi "liberati" dalle urbanizzazioni esistenti
- riguarda ugualmente la diminuzione dei valori di impedenza ecologica esistenti e un fattivo miglioramento rispetto alle condizioni attuali
- non interessa ulteriori ambiti liberi non edificati al di fuori dei comparti urbanizzati oggetto di disciplina (i quali vengono riorganizzati al loro interno), rispettando le prescrizioni prevalenti dell'art. 31 del Ptcp provinciale e della Lr. 31/2014, interessando esclusivamente ambiti sui quali è già avvenuta la trasformazione dei suoli ovvero ambiti urbanizzati secondo la banca dati Dusaf 4.0;
- esprime un utilizzo maggiormente razionale della risorsa suolo rispetto ai suoi effettivi usi allo stato di fatto, indipendentemente dalle previsioni urbanistiche vigenti;
- minore riduzione (pari a soli 6 mila mq) del perimetro di PLIS vigente;
- esprime un maggiore livello di accessibilità sostenibile ai sensi delle norme del Ptcp provinciale (cfr. Tavola n. 14) per la presenza del trasporto pubblico lungo la Via Agnesi
- esprime una scelta localizzativa virtuosa in termini di compattazione del tessuto urbano esistente, nonché una migliore coerenza con la programmazione urbanistica dei comuni contermini, inverando impatti ambientali più ridotti e maggiormente equidistribuiti rispetto allo scenario 2, più facilmente mitigabili;
- scenario attuabile nel medio-breve periodo, raggiungendo un adeguato equilibrio tra esigenze e performance ecologico-ambientali perseguibili nel settore di riferimento e soddisfacimento delle esigenze di sviluppo economico emerse in fase di consultazione della cittadinanza.
- identifica una previsione attuabile, in quanto viene data facoltà ai singoli soggetti promotori di intervenire autonomamente sulle proprie aree, minimizza i costi per l'acquisizione di aree su cui intervenire (già in capo ai soggetti promotori), permette la caratterizzazione e la bonifica dei suoli e massimizza le ricadute pubbliche, in quanto può essere in tal modo attivato l'istituto della perequazione per l'acquisizione e cessione di aree maggiormente strategiche per la fruizione pubblica.
- limitatamente all'unità ottimale di intervento n. 5, lo scenario 3 rappresenta l'unica alternativa localizzativa per garantire un margine di sviluppo fisiologico alle attività produttive insediate, anche secondo quanto specificato dalla Lr. 31/2014 sulle possibilità di ampliamento delle attività produttive esistenti, e secondo l'orientamento strategico dell'amministrazione comunale, assunto in fase di scoping, di "incentivare ed agevolare le condizioni per l'incremento della vitalità del tessuto socio-economico e del carattere occupazionale e d'attrattiva del territorio per l'imprenditoria locale".

A fronte di tutte queste motivazioni, anche alla luce dell'obiettivo strategico per la rilevanza territoriale assunto dall'amministrazione comunale di "incentivare ed agevolare le condizioni per l'incremento della vitalità del tessuto socio-economico e del carattere occupazionale e d'attrattiva del territorio per l'imprenditoria, anche rispetto alla declinazione locale del concetto di "accessibilità sostenibile", la Variante ha formalizzato la disciplina conformativa degli usi del suolo per suddetti ambiti sulla base del perseguimento

dello Scenario n.3, ritenuto lo scenario di sviluppo sostenibile auspicabile e fattivamente traguardabile nel rispetto degli obiettivi ecologico-ambientali perseguibili nelle aree oggetto di intervento

Nel complesso il settore risulta ad oggi fortemente intercluso, connotato da elevati valori di impedenza su tre dei quattro lati del corridoio, e interessato da ulteriori previsioni di trasformazione (in parte già attuati) sul comune di Bovisio Masciago che ne precludono di fatto una fattiva realizzazione, per cui i benefici derivabili dalla completa liberazione delle aree ad oggi interessate da antropizzazioni ed edificazioni oggetto di valutazione non risulterebbero di valore aggiunto rispetto ad una parziale riconversione ambientale in loco degli ambiti al fine di configurare adeguati ma più contenuti corridoi verdi volti a raggiungere l'obiettivo prefissato dall'ente provinciale mediante l'istituto della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ossia – in caso di edificazioni già esistenti – consentire una progressiva liberazione della rete mediante corridoi di permeabilità ambientale, piuttosto che una previsione di completa delocalizzazione, mediante l'istituto perequativo, di improbabile e difficile attuazione, considerando quando precedentemente ribadito in premessa riguardo alle necessità di tendere ad uno scenario perequativo di Piano significativamente più ridotto, sia in decollo che in atterraggio, in considerazione della riduzione delle aree di trasformazione che possono accogliere i volumi in trasferimento (al fine di conseguire gli obiettivi strategici di riduzione del consumo di suolo e di inedificabilità di Piano coerente con la domanda attesa, obiettivi che hanno portato alla non riconferma di tutte le aree di trasformazione residenziale in aree non antropizzate di espansione), oltre che la difficoltosa attuabilità delle stesse rispetto alla necessità di avviare onerose politiche di trasferimento di funzioni già insediate.

Per tutto quanto sopra motivato, alla luce anche della disponibilità di alcuni soggetti promotori emersa nella fase di consultazione pubblica preliminare (istanze) la soluzione perseguibile anche sotto il profilo ambientale, è quella n. 3 di perseguire in loco un'azione concreta di costruzione di corridoi verdi (secondo lo schema proposto nella seguente immagine) assentendo contestualmente interventi (in loco) di riqualificazione e rinnovamento delle funzioni già insediate all'interno della rete verde.



Si riscontra infatti che le previsioni assentite dalla Variante per tali ambiti consentono di perseguire gli obiettivi indicati dalla Provincia per la rete verde di ricomposizione paesaggistica, soprattutto i.) Ob. 5.1.1.

assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti (in quanto si interviene su ambiti già costruiti); ii.) Ob. 5.1. creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi (in quanto gli interventi assentiti sono subordinati alla realizzazione del disegno di corridoi verdi); Ob. 7.4.2. Contenimento del degrado, al fine di “contribuire, attraverso i progetti di recupero, alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica”.

Incidono su tale scelta inoltre tutte le motivazioni richiamate alla premessa n. 2 in particolare l'impossibilità, a seguito della ridefinizione dell'impianto perequativo di Variante, di poter prevedere ulteriori quote di volume in trasferimento, in quanto tutte le aree di trasformazioni del Pgt vigente e riconfermate sono tutte già opzionate per il raggiungimento di obiettivi pubblici maggiormente significativi:

- AT\_03 Sub B: ambito già legato all'obiettivo strategico di delocalizzazione dell'attività produttiva inserita nel contesto urbano centrale e lungo il Seveso al fine di liberare le sponde del fiume Seveso per la concretizzazione di obiettivi pubblici e verdi.
- AT\_05: ambito già legato all'acquisizione di aree strategiche per il rafforzamento dei servizi esistenti; trattandosi di area pubblica, l'amministrazione ha espresso l'orientamento strategico di permuta solo per significative ricadute pubbliche in termini di strutture a servizio;
- AT\_04: l'ambito ha già ottemperato ai doveri di acquisizione e cessione di aree a servizio mediante l'istituto perequativo previsto dal vigente Pgt. Non può dunque essere gravata di ulteriori oneri in termini di accoglimento di attività di terzi.
- AT\_02: l'ambito risulta strategicamente correlato all'acquisizione delle aree di ricomposizione paesaggistica all'interno della rete verde funzionali alla realizzazione di ambiti verdi fruibili in stretta correlazione con il sistema dei servizi già esistenti.

A fronte di ciò, la VAS ha valutato infine l'alternativa eventuale di mettere a disposizione un ulteriore ambito di trasformazione dedicato, tra le aree di trasformazione del Pgt vigente previste e non riconfermate, da adibire ad ambito di trasferimento dei volumi derivanti dal ripristino ambientale dei suddetti ambiti. Tale alternativa non risulta perseguibile per i seguenti motivi:

- si ritiene preferibile tutelare e non urbanizzare ex novo delle aree ad oggi libere che identificano (se attuate) politiche di espansione e di consumo di suolo, rispetto alla progettazione, in loco, di ambiti che – seppur all'interno della rete verde provinciale – risultano già antropizzati, alcuni edificati e insediati, e dunque già compromessi
- si ritiene preferibile mantenere la previsione di perequazione sulle aree di trasformazione rideterminate, in quanto coerenti con il disegno di rete verde pubblica dell'amministrazione comunale. Gli ambiti “liberati” a seguito del ripristino ambientale delle aree compromesse oggetto di valutazione non risultano strategici ai fini della fruizione collettiva
- si riscontrano criticità in termini di destinazioni: i volumi oggetto di trasferimento delle attività ad oggi insediate (o rispetto alle aspettative dei soggetti promotori) identificano funzioni produttive/artigianali e commerciali. Le aree che eventualmente potrebbero ospitare il trasferimento di tali attività non si prestano ad ospitare suddette funzioni, in quanto identificano porzioni di territorio di pregevole interesse veduti stico che l'amministrazione intende conservare ai fini percettivi. Si consideri inoltre che la maggior parte delle aree private che sono state rideterminate e riclassificate all'interno della rete verde provinciale sono collocate anche all'interno del corridoio trasversale di cui all'art. 32, rappresentando dunque ulteriori criticità rispetto alle disposizioni prevalenti provinciali.
- aree libere di proprietà dell'amministrazione: l'alternativa di trasferimento delle attività insediate nella rete verde all'interno del vigente ambito A7 non risulta infine perseguibile in quanto di area comunale. L'amministrazione intende riservarsi tale ambito per il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e/o generale maggiormente strategici, e non per il mero trasferimento di attività private.
- aree libere di proprietà privata di terzi: non si riscontrano ulteriori aree di proprietà dei soggetti promotori dove poter assentire il trasferimento delle attività. A differenza di quanto previsto per l'AT\_03 Sub B, dove la previsione di trasferimento dell'attività è appunto favorita dalla presenza di ulteriori aree



di proprietà) non si ritiene attuabile – alle condizioni economiche attuali – il trasferimento di un attività privata su altre aree private di terzi.

- Non si ritiene peraltro sostenibile gravare le aree di rigenerazione all'interno del tessuto urbano da onerosi vincoli di trasferimento di attività esterne. In tal senso è stata una scelta strategica quelle di eliminare l'obbligatorietà della perequazione per tutti quegli interventi che interessano ambiti urbanizzati.

Si ribadisce che il comune di Varedo, indipendentemente dai meccanismi perequativi di Piano, ha raggiunto i suoi limiti fisiologici di crescita dell'urbanizzato (cfr. par. 2.3.2. Documento di scoping) dunque non si riscontrano margini di localizzazione alternativi se non operare in loco ricorrendo agli istituti della compensazione e della concertazione urbanistica.

**A titolo cautelativo, tali ambiti verranno mantenuti all'interno della disciplina della rete verde provinciale e gli interventi dovranno essere oggetto di parere preliminare favorevole con la Provincia di Monza e Brianza.**

Si riscontra, a conclusione del ragionamento complessivo, che a compensazione degli interventi che la norma di variante consente all'interno di suddetti ambiti la Variante prevede i seguenti saldi

*Proposta di rideterminazione del perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi:*

- in riduzione, esclusivamente al fine di consentire l'attuazione degli obiettivi legati agli ambiti di riqualificazione all'interno della rete verde = 5.870 mq
- in ampliamento, legata anche alla compensazione degli interventi all'interno di suddetti ambiti = 29.400 mq

per un saldo totale positivo espressivo di una <b>previsione di ampliamento del PLIS</b> pari a 23.530 mq (pari a un incremento del 2,7 % del perimetro vigente)
--

*Proposta di rideterminazione del perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica*

- In riduzione: 0 mq
- in ampliamento = 55.156 mq

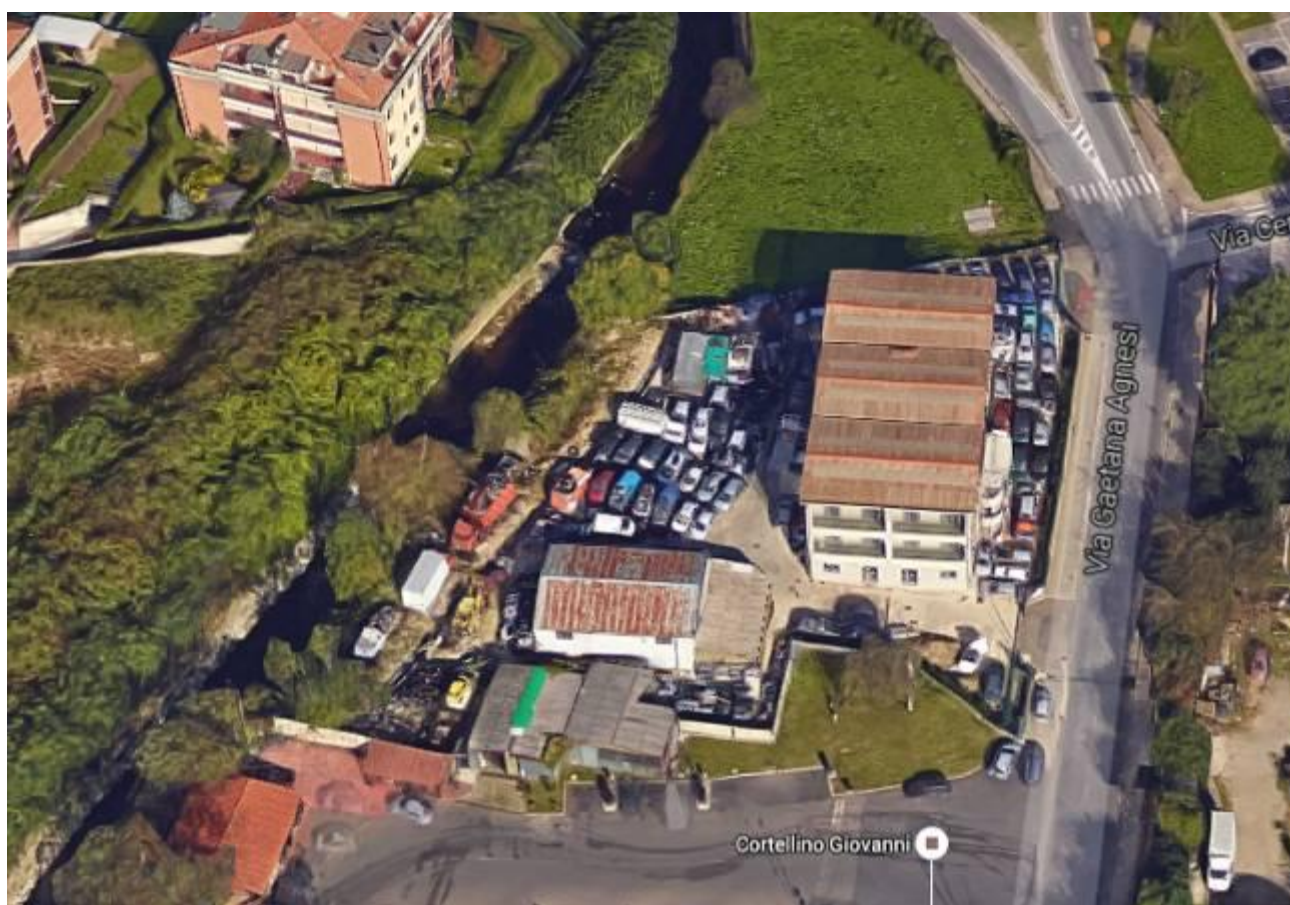
per un saldo totale positivo espressivo di una <b>previsione di ampliamento della rete verde provinciale</b> pari a un incremento del 3,3 % del perimetro vigente.
--

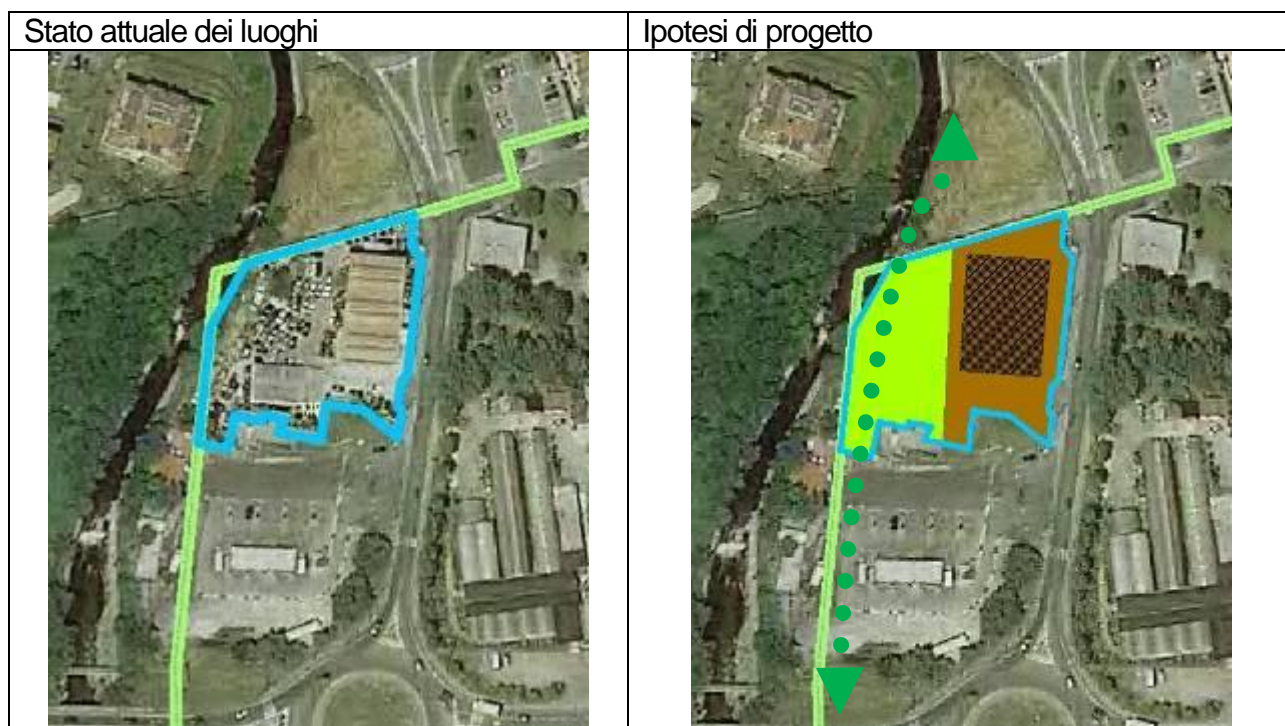
A fronte di ciò, le previsioni di variante afferenti agli ambiti di riqualificazione all'interno della rete verde di ricomposizione paesistica provinciale prevedono l'utilizzo per insediabilità in loco a seguito di proposta di riorganizzazione plani volumetrica per la costruzione dei corridoi verdi di una superficie all'interno della stessa pari a soli 15.934 mq (pari allo 0,9% degli spazi comunali inseriti all'interno della rete verde provinciale) su suoli già interessati da edificazioni o già urbanizzati secondo la classificazione degli usi Dusaf.4.

## 5. Le schede di dettaglio

### UI 1

Codice Variante	Pgt vigente	Descrizione	Previsione Variante
UI.1	Area verde di riqualificazione ambientale (ex C) di perequazione	<p>Ambito impropriamente classificato all'esterno del tessuto urbano consolidato, in quanto urbanizzato ai sensi del Dufaf 4.0. Allo stato di fatto risulta insediata un'attività di demolizione automobili regolarmente autorizzata, dunque da considerare come tessuto urbano consolidato ai sensi della definizione di cui al c. 1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi, configurandosi dunque come "ambito di riqualificazione del suolo degradato".</p> <p>Si riscontra inoltre come la disciplina vigente non preveda l'apposizione di destinazioni di cui all'art. 10, comma 1, let e, per le quali la Circolare applicativa esclude la previsione di nuove trasformazioni comportanti ulteriore consumo di suolo, essendo assoggettata a disciplina vigente del Piano dei servizi.</p>	La Variante effettua una rilettura strategica di interesse generale dell'ambito ai fini di concorrere al ridisegno del corridoio ecologico provinciale all'interno del quale risultano collocati (cfr. ambiti PDR2.)





La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla sponda est del torrente Seveso.

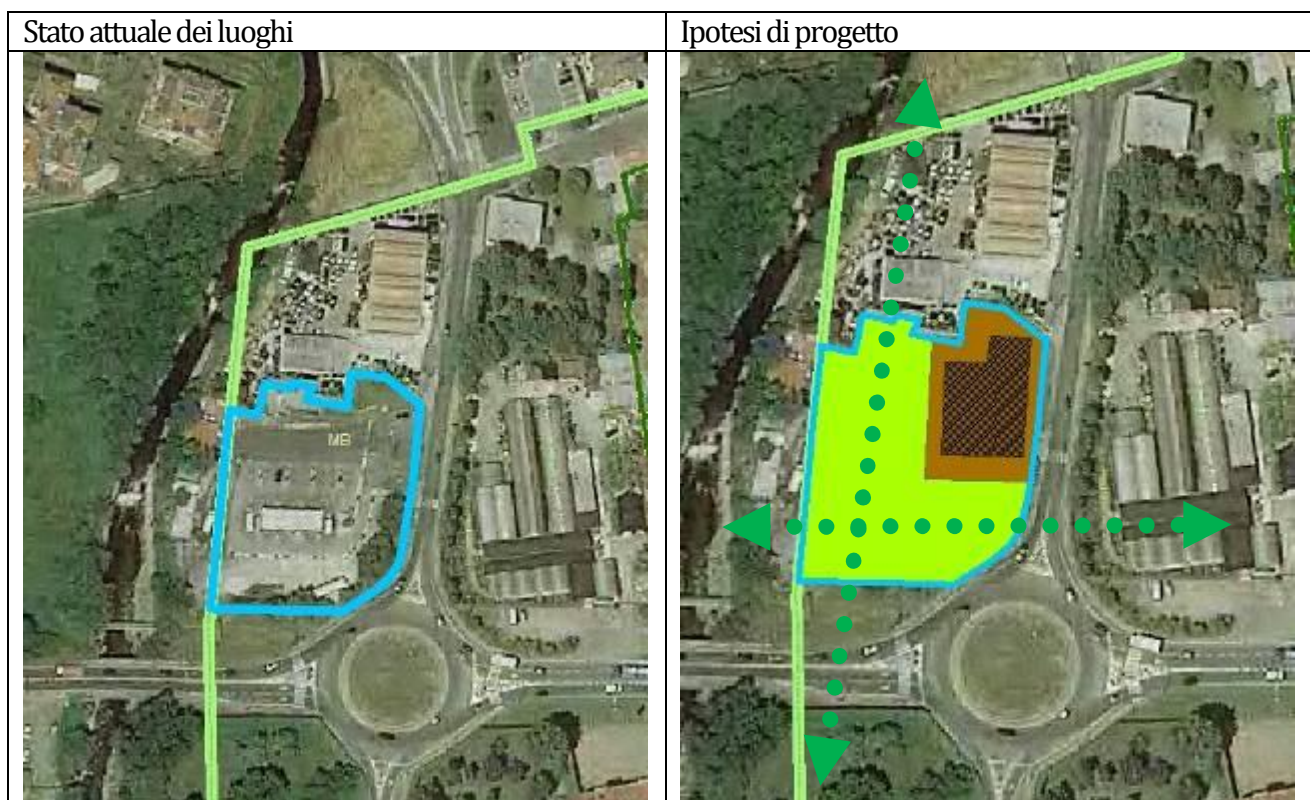
**Dal confronto con lo stato esistente si evince come la superficie impermeabilizzata esistente sia superiore della superficie impermeabilizzata di nuova previsione, con incremento della superficie permeabile**



## UI2

Codice Variante	Pgt vigente	Descrizione	Previsione Variante
UI.2	Area verde di riqualificazione ambientale (ex C) di perequazione	<p>Ambito impropriamente non classificato all'interno del tessuto urbano consolidato, in quanto urbanizzato ai sensi del Dufaf 4.0. Allo stato di fatto risulta insediata un'attività di autolavaggio, dunque da considerare come tessuto urbano consolidato ai sensi della definizione di cui al c. 1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi, configurandosi dunque come "ambito di riqualificazione del suolo degradato"</p> <p>Si riscontra inoltre come la disciplina vigente non preveda l'apposizione di destinazioni di cui all'art. 10, comma 1, let. e, per le quali la Circolare applicativa esclude la previsione di nuove trasformazioni comportanti ulteriore consumo di suolo, essendo assoggettata a disciplina vigente del Piano dei servizi.</p>	La Variante effettua una rilettura strategica di interesse generale dell'ambito ai fini di concorrere al ridisegno del corridoio ecologico provinciale all'interno del quale risultano collocati (cfr. ambiti PDR2.)

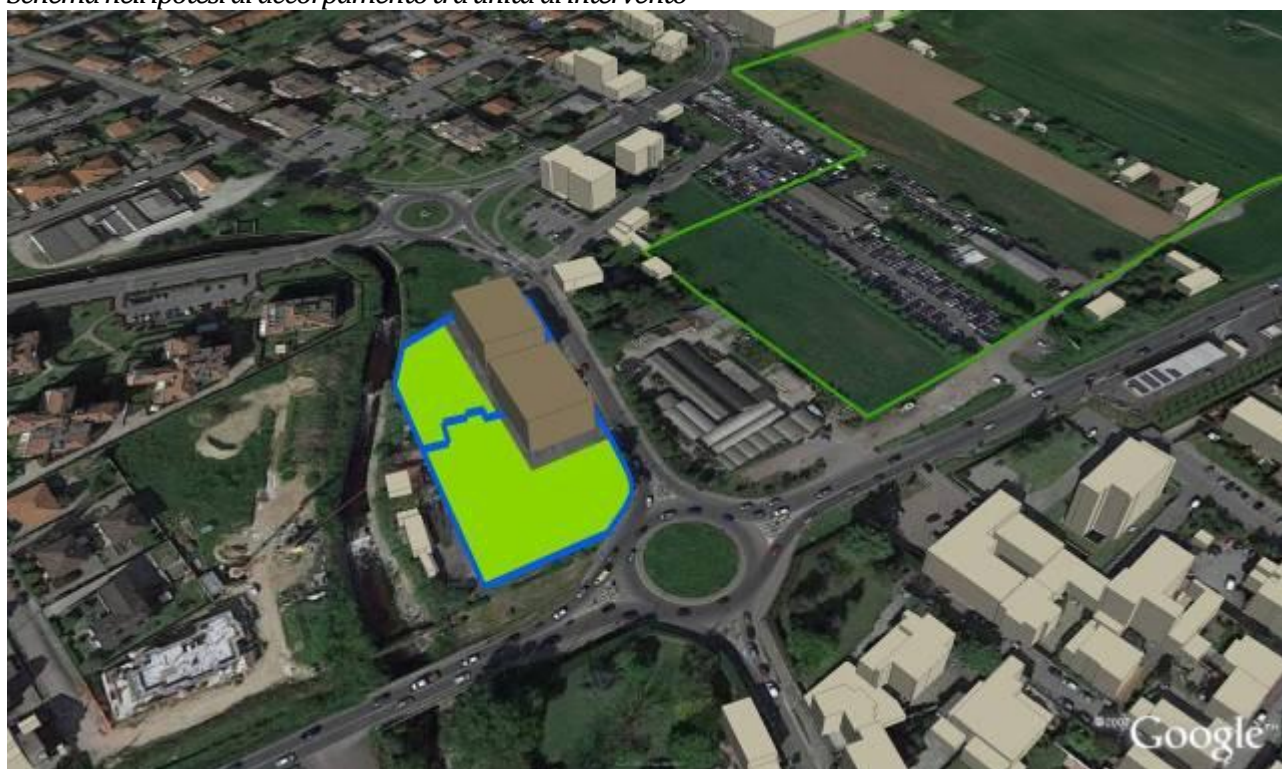




La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla sponda est del torrente Seveso e non inferiore a 40 metri dal tracciato della Saronno-Monza.

**Dal confronto con lo stato esistente si evince come la superficie impermeabilizzata esistente sia superiore della superficie impermeabilizzata di nuova previsione, con incremento della superficie permeabile**

*Schema nell'ipotesi di accorpamento tra unità di intervento*







### UI3

Codice Variante	Pgt vigente	Descrizione	Previsione Variante
UI.3	Area verde di riqualificazione ambientale (ex C) di perequazione	<p>Ambito su cui allo stato di fatto insiste un'attività florovivaistica sotto utilizzata con licenza commerciale. <u>Il comparto risulta completamente edificato ed urbanizzato con manufatti che generano una SLP coperta di circa 2.000 mq E UNO STATO DI IMPERMEABILIZZAZIONE PROSSIMO AL 100%.</u> Di fatto gli interventi non comportano ulteriore consumo di suolo rispetto alle superfici urbanizzate ed edificate già esistenti.</p> <p>Si riscontra inoltre come la disciplina vigente non preveda l'apposizione di destinazioni di cui all'art. 10, comma 1, let e, per le quali la Circolare applicativa esclude la previsione di nuove trasformazioni comportanti ulteriore consumo di suolo, essendo assoggettata a disciplina vigente del Piano dei servizi.</p>	La Variante effettua una rilettura strategica di interesse generale dell'ambito ai fini di concorrere al ridisegno del corridoio ecologico provinciale all'interno del quale risultano collocati (cfr. ambiti PDR.2.)





Stato attuale dei luoghi	Ipotesi di progetto
Rappresentazione planimetrica	Rappresentazione planimetrica
	

La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 30 mt dalla direttrice stradale della Saronno Monza.

**Dal confronto con lo stato esistente si evince come la superficie impermeabilizzata esistente sia superiore della superficie impermeabilizzata di nuova previsione, con incremento della superficie permeabile**

#### UI4

Codice Variante	Pgt vigente	Descrizione	Previsione Variante
UI.4	Area verde di riqualificazione ambientale (ex C) di perequazione	Ambito impropriamente non classificato all'interno del tessuto urbano consolidato, in quanto urbanizzato ai sensi del Dusat 4.0. Allo stato di fatto risulta insediata un'attività di demolizione automobili regolarmente autorizzata, dunque da considerare come tessuto urbano consolidato ai sensi della definizione di cui al c. 1 art. 10 Lr. 12/2005 e smi, la quale necessita anche di procedure di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e smi. Si riscontra inoltre come la disciplina vigente non preveda l'apposizione di destinazioni di cui all'art. 10, comma 1, let e, per le quali la Circolare applicativa esclude la previsione di nuove trasformazioni comportanti ulteriore consumo di suolo, essendo assoggettata a disciplina vigente del Piano dei servizi. Inoltre la previsione è volta a garantire una ricollocazione di attività produttive esistenti già insediate, ritenendosi dunque esclusa dal computo di consumo di suolo ai sensi del c.4 art. 5 della Lr. 31/2014.	La Variante effettua una rilettura strategica di interesse generale dell'ambito ai fini di concorrere al ridisegno del corridoio ecologico provinciale all'interno del quale risultano collocati (cfr. ambiti PDR.2.) oltre che garantire il proseguimento di attività economiche anche differenti da quelle ad oggi insediate.



Stato attuale dei luoghi	Ipotesi di progetto
<i>Rappresentazione in pianta</i>	<i>Rappresentazione tridimensionale</i>
An aerial view of the same area as the top image, but with a green and blue outline overlaid. The green outline follows the perimeter of the green field and the parking lot, while the blue outline is a rectangular area within the parking lot.	A 3D perspective rendering of the same area. The green field and parking lot are shown in a 3D perspective. A green and blue outline is overlaid, similar to the 2D plan view, indicating the project area.



La trasformazione dovrà garantire un corridoio verde permeabile di sezione non inferiore a 100 metri dalla base inferiore dell'unità di intervento.

**Dal confronto con lo stato esistente si evince come la superficie impermeabilizzata esistente sia superiore della superficie impermeabilizzata di nuova previsione, con incremento della superficie permeabile**

## UI5

Codice Variante	Pgt vigente	Descrizione	Previsione Variante
UI.5	Area verde di riqualificazione ambientale (ex C) di perequazione	Ambito impropriamente non classificato all'interno del tessuto urbano consolidato, in quanto urbanizzato ai sensi del Dusat 4.0. Si riscontra inoltre come la disciplina vigente non preveda l'apposizione di destinazioni di cui all'art. 10, comma 1, let e, per le quali la Circolare applicativa esclude la previsione di nuove trasformazioni comportanti ulteriore consumo di suolo, essendo assoggettata a disciplina vigente del Piano dei servizi. Inoltre la previsione è volta a garantire un ampliamento fisiologico alle attività produttive insediate nelle immediate prossimità, ritenendosi dunque esclusa dal computo di consumo di suolo ai sensi del c.4 art. 5 della Lr. 31/2014.	La Variante effettua una rilettura strategica di interesse generale dell'ambito ai fini di concorrere al ridisegno del corridoio ecologico provinciale all'interno del quale risultano collocati (cfr. ambiti PDR2.)



La trasformazione è strategica in quanto subordinata all'acquisizione e cessione all'amministrazione comunale di aree verdi di rilevanza paesistico ambientale che concorrono alla costruzione dei corridoi della reti ecologiche regionale e provinciale.