



COMUNE DI VILLASANTA

P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**PARERE MOTIVATO
AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PGT**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS,
D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

VISTA la Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 s.m.i. "Legge per il governo del territorio", con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

PRESO ATTO che il Consiglio Regionale nella seduta del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351, ha approvato gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

CONSIDERATO che, a seguito di approvazione da parte del Consiglio Regionale degli Indirizzi citati, la Giunta Regionale ha proceduto all'approvazione degli Ulteriori adempimenti di disciplina, con DGR 27 dicembre 2007 n. VIII/6420, DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 e DGR IX/761;

VISTO il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)", modificato con successivo D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25/03/2008 con la quale il Comune di Villasanta ha dato avvio al processo di valutazione ambientale del PGT e ha proceduto alla nomina delle Autorità Procedente e Competente per la VAS;

L'Amministrazione Comunale di Villasanta,

PRESO ATTO che:

- a) con Avviso prot. n. 6336 del 01/03/2007 ha dato avvio alla procedura di redazione del PGT e con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25/03/2008, ha dato avvio al processo di valutazione ambientale dello stesso, attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- b) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 25/03/2008, modificata da Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 13/09/2010, sono stati individuati i seguenti soggetti:

Autorità procedente

- Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP nella persona dell'Arch. Davide Teruzzi.

Autorità competente per la VAS

- Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Ambiente nella persona del Geom. Marika Turati.

Soggetti competenti in materia ambientale:

- A.R.P.A. Lombardia;
- A.S.L. n.3;
- Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Milano;
- Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Provincia di Milano;
- Parco Regionale della Valle del Lambro;
- PLIS della Cavallera.

Soggetti funzionalmente interessati:

- A.L.S.I. S.p.a;
- AGAM S.p.a.;
- ARCALGAS Progetti srl;
- ENEL;
- TELECOM;
- CEM Ambiente S.p.a.
- ITALGAS;
- RFI;
- Federeazione Italiana Coldiretti.

Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia DG Territorio DG Ambiente e DG infrastrutture e mobilità;
- Provincia di Milano Settori Pianificazione e Assetto del territorio e Trasporti e Viabilità;
- Comuni contermini: Arcore, Biassono, Concorezzo, Monza e Vimercate;
- Autorità di Bacino del fiume Po;
- ATO della Provincia di Milano.

Soggetti del Pubblico

- WWF Lombardia
- Legambiente Lombardia ONLUS;
- Italia Nostra.

- c) che all'interno della Conferenza di Valutazione, sono stati svolti i seguenti incontri:
- 02/10/2008 - I Conferenza di Valutazione
 - 29/06/2011 - II Conferenza di Valutazione
- I cui verbali sono allegati al Parere Motivato Preliminare
- d) che sono stati svolti 8 incontri propedeutici alla stesura del Documento di Piano e alla sua valutazione
- e) che sono pervenute le seguenti osservazioni o contributi in merito al processo di Piano e di Valutazione, allegate al Parere Motivato Preliminare e adeguatamente controdedotte:
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia prot. 8322 del 02/05/2011
 - A.L.S.I. Alto Lambro prot. 10025 del 25/05/2011
 - ARPA dipartimento di Monza e Brianza - U.O. Territorio e Attività Produttive, prot. 83515/11 del 16/06/2011;
 - Interventi dei soggetti partecipanti alla II Conferenza di VAS del 29 giugno 2011:
 - Ing. Raffaele MANNA della A.S.L. di Monza e Brianza,
 - Arch. Bruno GRILLINI della Provincia di Monza e Brianza,
 - Arch. Chiara DELLA ROSSA del Comune di Monza,
 - Sig. Maurizio MANCIN di Telecom Italia.

VISTI

- il parere motivato positivo espresso il 11/07/2011, ai fini dell'adozione del PGT;
- la proposta di Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione C.C. n.123 del 19.07.2011;

CONSIDERATO che, nel periodo intercorrente tra adozione e approvazione, sono pervenute al comune 52 osservazioni, oltre ai pareri della Provincia di Monza e Brianza e del Parco Regionale della Valle del Lambro, per le controdeduzioni dei quali si rimanda all'apposito fascicolo predisposto al fine della discussione delle osservazioni in Consiglio Comunale.

CONSIDERATO inoltre che nessuna delle osservazioni presentate si riferisce esplicitamente al procedimento di VAS o ai documenti che ne sono l'esito.

DATO ATTO che, a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni si è reso necessario apportare modifiche ed integrazioni al Documento di Piano e ai contenuti del Rapporto Ambientale che in ogni caso non comportano sostanziali modificazioni, ed anche l'inserimento dell'ambito di riqualificazione RR09 In ogni caso non determina sostanziali incrementi degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e consente il perseguimento del sistema degli obiettivi del PGT, recuperando e rifunzionalizzando l'area dismessa senza determinare consumo di suolo, consentendo inoltre, la razionalizzazione del tessuto urbano.

RITENUTO di specificare in un apposito allegato al presente Parere Motivato (Allegato A) le modifiche ed integrazioni ai contenuti del Rapporto Ambientale apportate dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente.

VALUTATI

- le osservazioni pervenute e le modificazioni/integrazioni apportate al PGT adottato a seguito del loro accoglimento;
- gli effetti prodotti dal PGT sull'ambiente, derivanti dall'analisi del Documento di Piano modificato ed integrato, così come evidenziato nell'Allegato A del presente Parere Motivato;

VALUTATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

per tutto quanto esposto

DECRETA

1. di **esprimere**, ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e degli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati dal Consiglio regionale nella seduta del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351, in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, **parere positivo circa la compatibilità ambientale del Piano di Governo del Territorio del Comune di Villasanta a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni e indicazioni:**
 - Attuazione del Piano di Monitoraggio così come riportato nella Dichiarazione di Sintesi.
 - Rispetto delle prescrizioni contenute nel fascicolo "QVP 04_01 Schede di indirizzo progettuale delle aree di trasformazione" in merito alla definizione dei progetti di intervento nelle aree di trasformazione.
2. di mettere a disposizione del pubblico il presente Atto, unitamente alla proposta definitiva di Piano di Governo del Territorio;
3. di provvedere alla trasmissione di copia del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli Enti territorialmente interessati, come precedentemente individuati.

Data 29/02/2012

Autorità competente per la VAS

F.to Geom. Marika Turati

Autorità procedente

F.to Arch. Davide Teruzzi

Allegati quale parte integrante e sostanziale del presente Decreto:

Allegato A

Modifiche ed integrazioni ai contenuti del Rapporto Ambientale apportate dall'Autorità Competente di concerto con l'Autorità Procedente

5 IL DOCUMENTO DI PIANO

5.1 Azioni previste dal Piano

[...]

Tabella 4.1 - Quantificazioni relative alle aree di trasformazione individuate dal PGT

Somma superficie territoriale	di		categoria				produzione beni e servizi Totale	Totale complessivo
	destinazione prevalente	categoria trasformazione	residenza	residenza Totale	produzione beni e servizi	sviluppo		
ambito	compensazione	riqualificazione	sviluppo		riqualificazione	sviluppo		
Cr 01*	12.871			12.871				12.871
Rr 01		3.184		3.184				3.184
Rr 02		4.463		4.463				4.463
Rr 03		9.097		9.097				9.097
Rr 04		4.869		4.869				4.869
Rr 05		3.527		3.527				3.527
Rr 06		2.188		2.188				2.188
Rr 07		4.943		4.943				4.943
Rr 08		10.095		10.095				10.095
Rr 09		4.296		4.296				4.296
Sr 01			18.746	18.746				18.746
Sr 02			6.733	6.733				6.733
Rp 01					17.668		17.668	17.668
Sp 01						21.968	21.968	21.968
Sp 02						3.793	3.793	3.793
Totale complessivo	12.871	46.662	25.479	85.012	17.668	25.761	43.429	128.441

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	abitanti teorici	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (1,5 mq ogni mq slp)	dotazione qualità aggiuntiva per abitante	perequazione per edilizia sociale (15% edificabilità ordinaria)	incentivazione per attivazione perequazione edilizia sociale (10% edificabilità ordinaria)	abitanti teorici ed ilizia sociale	abitanti teorici per incentivazione	Superficie Lorda di Pavimento complessiva (mq)	indice edificabilità complessivo (mq/mq)	dotazione servizi indotta intervento complessiva	abitanti teorici complessivi	NOTE
Cr 01	18.872	0,400	7.549	156												area di compensazione - permuta
Cr 01*a	9.210	0,820	7.549	156												area di concentrazione di proprietà comunale
Cr 01*b	3.661	0,200	732	15												area di concentrazione non di proprietà comunale
Cr 01*	12.871	0,643	8.281	171	7.701	12.422	73	1.242	0	26	0	9.523	0,740	8.857	197	area di concentrazione dei diritti edificatori attribuiti all'ambito di trasformazione Cr1
Rr 01	3.184	0,400	1.274	26	1.184	1.910	73	191	127	4	3	1.592	0,500	1.481	33	
Rr 02	4.463	0,400	1.785	37	1.660	2.678	73	268	179	6	4	2.232	0,500	2.075	46	
Rr 03	9.097	0,400	3.639	75	3.384	5.458	73	546	364	11	8	4.549	0,500	4.230	94	
Rr 04	4.869	0,400	1.948	40	1.811	2.921	73	292	195	6	4	2.435	0,500	2.264	50	
Rr 05	3.527	0,400	1.411	29	1.312	2.116	73	212	141	4	3	1.764	0,500	1.640	36	
Rr 06	2.188	0,400	875	18	814	1.313	73	131	88	3	2	1.094	0,500	1.017	23	
Rr 07	4.943	0,400	1.977	41	1.839	2.966	73	297	198	6	4	2.472	0,500	2.298	51	
Rr 08	10.095	0,400	4.038	83	3.755	6.057	73	606	404	13	8	5.048	0,500	4.694	104	
Rr 09	4.296	0,400	1.718	36	1.598	2.578	73	258	172	5	4	2.148	0,500	1.998	44	
Sr 01	18.746	0,250	4.687	97	4.358	7.030	73	703	0	15	0	5.389	0,288	5.012	111	
Sr 02	6.733	0,250	1.683	35	1.565	2.525	73	252	168	5	3	2.104	0,313	1.957	43	
85.012			33.316	689	30.983	49.973		4.997	2.035	103	42	40.348		37.523	834	

ambito	superficie territoriale	indice edificabilità (mq/mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	dotazione servizi indotta intervento	dotazione qualità aggiuntiva per ambiti di qualità territoriale (2,5 mq ogni mq slp)	note
Rp 01	17.668	0,500	8.834	17.668	22.085	ferme restando le dotazioni di servizi indotte dall'intervento e di qualità aggiuntiva, l'attuazione è subordinata al reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata
TOTALE	17.668		8.834	17.668	22.085	

[...]

Riassumendo i dati contenuti nelle tabelle:

1. Ambiti di trasformazione a carattere residenziale

- 85.012 mq di superficie territoriale interessata dalle trasformazioni
- 40.348 mq di superficie lorda di pavimento massima ottenuta dall'uso di tutti i bonus previsti dal Piano relativi all'edificazione di edilizia sociale
- 834 abitanti teorici

2. Ambiti di trasformazione a carattere produttivo

- 25.761 mq di superficie territoriale interessata da nuova realizzazione
- 22.537 mq di superficie lorda di pavimento di nuova realizzazione

3. Ambito di trasformazione a carattere commerciale

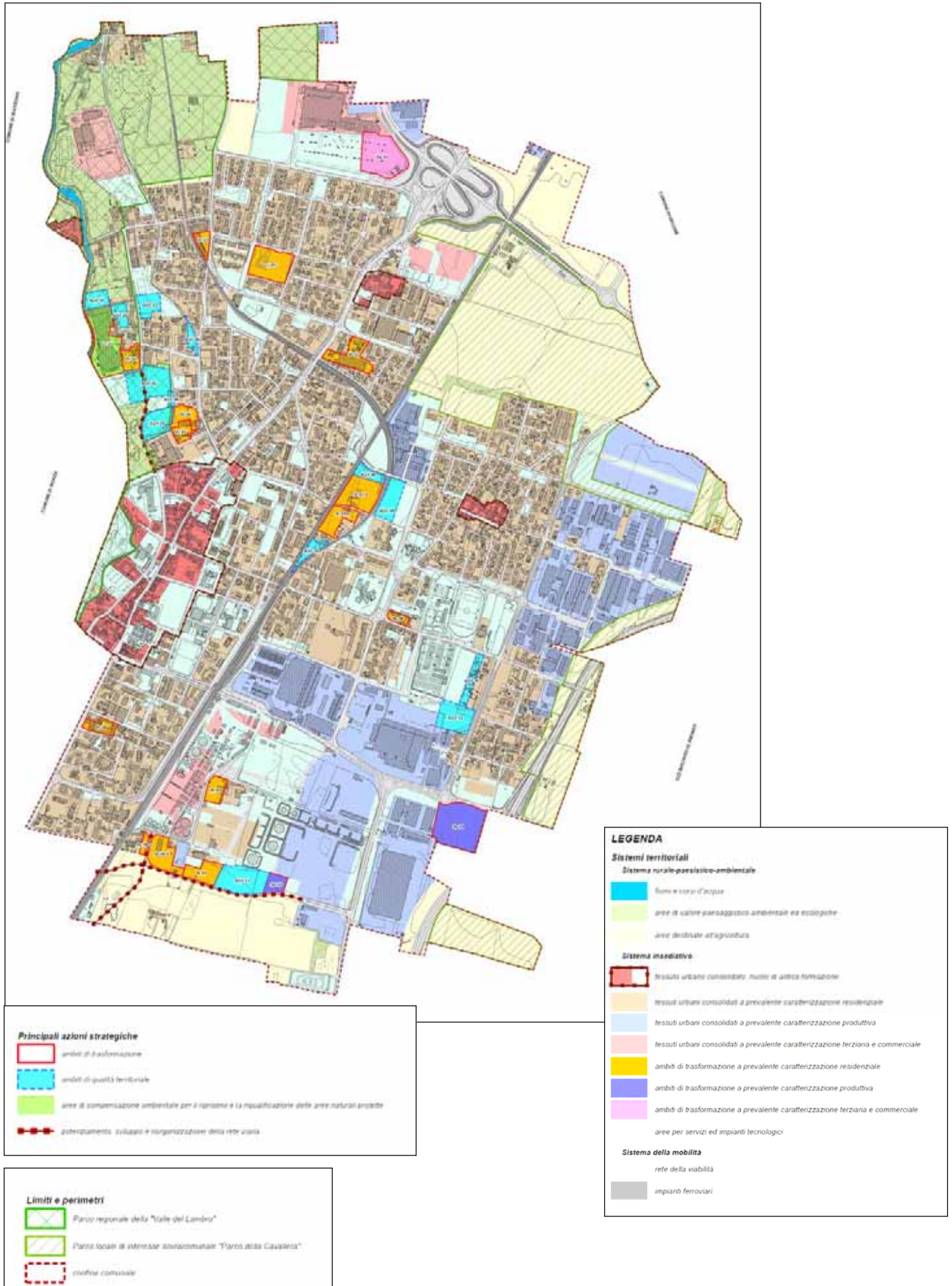
- 17.668 mq di superficie territoriale
- 8.834 mq di superficie lorda di pavimento

L'incremento di consumo di suolo previsto, considerando espansioni e recuperi di suolo urbanizzato è pari allo 0,26% del territorio comunale urbanizzato.

A livello di superfici destinate ad attrezzature e servizi pubblici il PGT prevede che le trasformazioni generino:

- 37.523 mq di servizi per la residenza
- 22.175 mq di servizi correlati ad attività produttive e terziarie

Figura 4.2 - Le previsioni di Piano



[...]

7.2 Effetti attesi dall'attuazione del DdP

Alla tabella sintetica che precede il presente paragrafo segue una più approfondita valutazione degli effetti attesi in base alle trasformazioni previste dal DdP.

Sulla base delle previsioni della popolazione massima teorica di Piano, sono state effettuate delle stime preliminari di alcuni parametri di pressione.

Considerando il grafico sotto riportato, si può osservare come il DdP preveda 834 abitanti teorici insediabili e, quindi, si mantenga sostanzialmente in linea rispetto al trend demografico ipotizzabile per il 2015 sulla base della tendenza degli ultimi anni considerati.

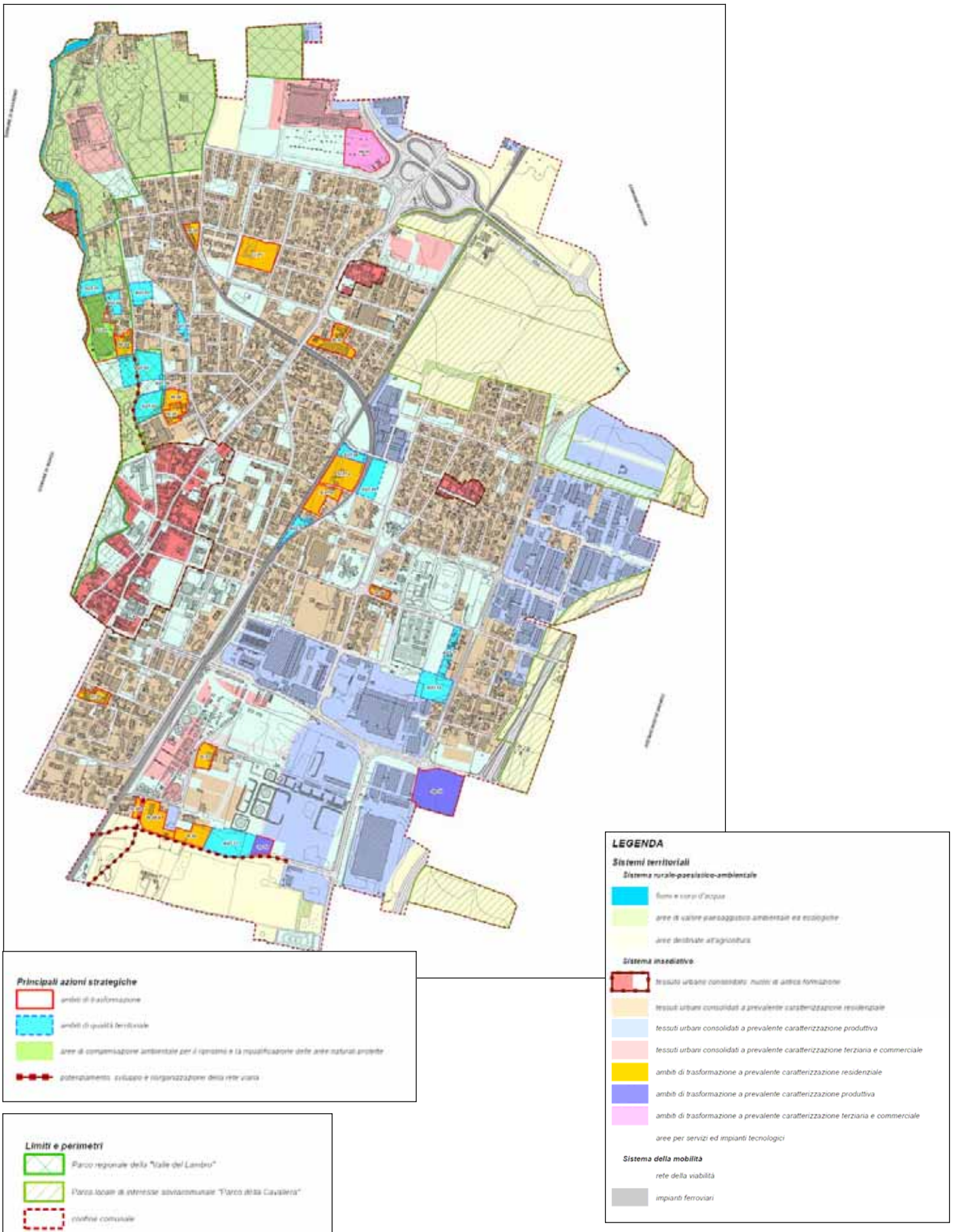
[...]

Tabella 4.1 – Stima delle pressioni potenzialmente indotte dalle azioni di Piano

	attuali 2009	previsione con DP 2015
consumi idrici m3	3.412.469	3.622.312
produzione rifiuti t/anno	6.373	6.765
carichi inquinanti generati BOD t/anno	296	315
carichi inquinanti generati AZOTO t/anno	61	64
carichi inquinanti generati FOSFORO t/anno	9	9

[...]

Figura 4.3 – Previsioni di Piano



[...]

Localizzazione



ST m ²	Indice max mq/mq	Slp max mq	Mq per servizi	Volume teorico mc	Ab. teorici max	veicoli privati teorici	mq per parcheggi (12,5 veicolo)
4.869	0,50	2.435	2.265	7.549	50	28	353
consumo idrico giornaliero 691 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 471 t/anno	
34,55	12.610,75	226,75	1,10	0,22	0,03	23,55	

Descrizione dell'area da Documento di Piano

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del centro storico di Villasanta, non lontano dal Fiume Lambro, in posizione contigua ad aree già edificate o in corso di trasformazione, che compongono un comparto individuato da un tessuto urbano ormai consolidato e caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, in parte residua, produttiva. L'area, che presenta una configurazione articolata e comprende un edificio produttivo sottoutilizzato, è in gran parte libera da manufatti ed è caratterizzata da una buona accessibilità.

Il valore del sito è espresso dalla vicinanza col centro storico e con alcuni servizi pubblici, nonché dalla prossimità con ambiti di prevista acquisizione (Ambiti di Qualità Territoriale 5, 6 e 7), che andranno a comporre, unitamente ad altre superfici, un nuovo sistema urbano di spazi prevalentemente a verde e di carattere collettivo.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede l'eliminazione delle strutture edilizie esistenti che in minima parte occupano il lotto e le finalità del progetto sono orientate al completamento del tessuto urbano, con la proposizione di un impianto a destinazione residenziale.

Il nuovo progetto è ritenuto strategico per la vicinanza col centro storico di Villasanta e per la posizione che assume nel contesto urbano: il lotto è infatti ben inserito in un territorio dalle alte potenzialità ambientali ed è parte complementare nella trasformazione di un comparto non edificato più vasto che comprende aree di prevista acquisizione pubblica (Ambiti di Qualità Territoriale) da riqualificare come superfici di compensazione ambientale in connessione diretta col Parco di Monza.

La connotazione dell'ambito e soprattutto la sua posizione devono prevedere una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, adottando un disegno opportuno dei volumi di nuova previsione in grado di migliorare la qualità architettonica e prestazionale complessiva del patrimonio edilizio. Quale misura di coerenza progettuale si dovranno prevedere idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una mitigazione dell'impatto dell'intervento verso il territorio circostante, la necessità di definizione compiuta del margine urbano verso il Parco regionale della Valle del Lambro. Il ridisegno urbano dell'insediamento deve perseguire una infrastrutturazione a verde in grado di relazionarsi con gli spazi aperti

a ovest, la qualificazione del contesto mediante la previsione di spazi pubblici di alta qualità e una “connessione attiva” col tessuto edilizio già esistente e di nuova previsione in aree attigue.

La contiguità con l’ambito di trasformazione denominato “Rr 05” prevede in particolare la necessità di una soluzione integrata e coordinata per restituire un assetto urbano unitario e complessivo, con particolare attenzione alla dimensione dei nuovi volumi edilizi ed agli accessi dalla pubblica via.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

- per una migliore integrazione con il traffico veicolare e la circolazione urbana, il progetto dovrà preferibilmente prevedere gli accessi all’area in corrispondenza del tracciato a nord del lotto, in modo da non interferire con la mobilità pubblica lungo viale della Vittoria; in ogni caso devono essere perseguite soluzioni che garantiscano la sicurezza del traffico veicolare e ciclopedonale e che non determinino improprie commistioni spaziali tra le aree di uso collettivo e gli spazi privati;
- per evidenziare la relazione spaziale diretta col tracciato di connessione e passante a nord del lotto, che da viale della Vittoria porta alle aree oggetto di riqualificazione ambientale lungo il Fiume Lambro, si dovrà realizzare un filare alberato a margine del percorso ciclo-pedonale di nuova previsione;
- la sensibilità paesistica del tessuto urbano in cui è inserito l’ambito richiede una soluzione progettuale orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione paesaggistica e la prossimità con gli spazi aperti rende necessaria l’adozione di idonee misure di mitigazione; a tal fine il manufatto o i manufatti da realizzare dovranno essere sufficientemente arretrati dal confine ovest, in prossimità dell’AQT 07;
- la struttura del tessuto urbano in cui è inserito l’ambito richiede una soluzione coordinata con gli edifici esistenti ed esterni all’area e pertanto il progetto dovrà prevedere la ricomposizione del fronte urbano lungo viale della Vittoria coerentemente con l’allineamento dei manufatti presenti lungo la strada;
- la particolarità del contesto, la geometria e la dimensione dell’area suggeriscono un orientamento del/i manufatto/i in previsione con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da garantire sempre per ogni edificio l’esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l’obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all’interno dell’ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l’attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

L’intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

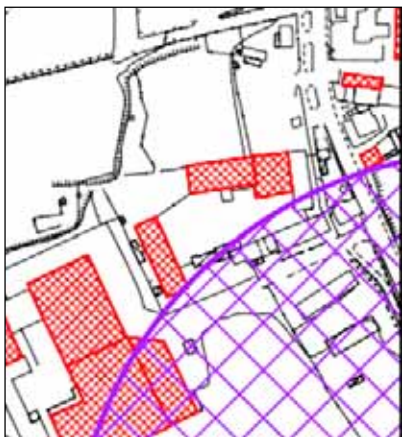
L’intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

Problematiche rilevate

L’intervento di riqualificazione previsto comporta la sostituzione edilizia di fabbricati ad uso produttivo con edificazioni residenziali, di conseguenza risulta coerente con le finalità di compattazione della forma urbana.

L’area si colloca nei pressi dell’ambito fluviale del Lambro che mostra elevate potenzialità dal punto di vista paesaggistico e naturalistico. Inoltre la trasformazione in senso residenziale induce sull’area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Vincoli



Aree industriali per trasformazioni d'uso. Verifica secondo D.Lgs. 152/06 parte IV - Siti Contaminati.

Fattibilità geologica



Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Indicazioni generali per la riduzione delle criticità indotte

Trattandosi del recupero di un'area produttiva, occorre, ove non sia già stata attuata, una verifica preventiva dello stato dei suoli ed, eventualmente, l'approntamento di un piano di bonifica da attuarsi prima di ogni intervento trasformativo.

Essendo l'area inserita in un contesto già urbanizzato, occorre prestare la massima attenzione relativamente agli aspetti morfologici e tipologici dei nuovi corpi edilizi e al loro inserimento all'interno del tessuto preesistente, come sottolineato nella scheda di trasformazione.

Va posta cautela anche al rapporto tra gli spazi edificati e gli spazi aperti circostanti che si caratterizzeranno quali aree verdi di pregio in continuità con il Parco di Monza e in profonda connessione con l'asta fluviale del Lambro definita quale corridoio ecologico principale dal PTCP di Milano. Di conseguenza devono essere potenziati gli sforzi di mitigazione degli impatti percettivi delle nuove edificazioni in rapporto soprattutto all'AQT 7 collocata ad ovest.

[...]

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - Rr06

Localizzazione



ST m ²	Indice max mq/mq	Slp max mq	Mq per servizi	Volume teorico mc	Ab. teorici max	veicoli privati teorici	mq per parcheggi (12,5 veicolo)
2.188	0,50	1.094	1.017	3.391	23	13	162
consumo idrico giornaliero 691 l/ab die m3	consumo idrico annuo m3	emissioni CO2/ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 471 t/anno	
15,89	5.800,95	104,31	0,50	0,10	0,02	10,83	

Descrizione dell'area da Documento di Piano

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato ad est del territorio comunale, in prossimità dell'insediamento della Cascina Radaelli e a sud del centro storico di San Fiorano ed è inserito in un tessuto urbano già dotato sia delle infrastrutture primarie sia di una buona accessibilità. Il comparto urbano complessivo è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale in cui emergono per dimensione e rilevanza sia l'area cimiteriale che l'edificio RSA di recente formazione.

L'ambito di trasformazione, di forma pressoché rettangolare, comprende strutture di carattere produttivo sottoutilizzate è contiguo ai tracciati stradali ed è adiacente ad un sistema di aree a servizi di carattere sportivo organizzato lungo via dei Mille.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento definito per quest'ambito prevede la sostituzione edilizia dei manufatti preesistenti e la realizzazione di nuovo insediamento prevalente destinazione residenziale a completamento del tessuto urbano.

Le finalità dell'intervento sono orientate alla proposizione di un intervento di "rafforzamento" della struttura urbana in grado di cogliere la riqualificazione funzionale come occasione privilegiata di riqualificazione urbana e paesaggistica. La posizione d'angolo del lotto e la presenza sul lato opposto di via dei Mille dell'insediamento storico di matrice rurale di Cascina Radaelli suggerisce una progettualità degli edifici particolarmente attenta al contesto urbano, coerente col tessuto edilizio di matrice storica e con i tracciati viari esistenti.. A tale fine, particolare attenzione andrà posta anche alla implementazione dell'apparato arboreo lungo i confini del lotto, come azione di riproposizione di un fronte alberato sulla pubblica via.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

- per evidenziare meglio la relazione spaziale diretta coi tracciati di connessione che delimitano l'ambito e per restituire un disegno integrato col contesto urbano in cui l'ambito stesso insiste, si dovranno adottare misure di mitigazione arborea lungo i margini del lotto, in particolare lungo via dei Mille, con la posa di

- appropriate fasce lineari verdi;
- al fine di determinare le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, con particolare riferimento alla sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria e agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso si dovrà garantire la migliore integrazione possibile con il traffico veicolare e la circolazione urbana, e prevedere gli accessi all'area in corrispondenza di via dei Mille, in modo da non interferire con la mobilità principale di via Sciesa;
- dovrà essere posta attenzione alla definizione degli spazi di pertinenza, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito;
- la sensibilità e la struttura del tessuto urbano in cui il lotto è inserito nonché la contiguità con l'edificio storico di Cascina Radaelli, richiede una soluzione progettuale coordinata e orientata verso opzioni morfologiche con elevati requisiti di valorizzazione della qualità architettonica dell'intervento nonché della ricchezza della diversità urbana;
- la particolarità del lotto in posizione d'angolo, la geometria e la dimensione dell'area inserita in un contesto urbano caratterizzato da un orientamento ben riconoscibile degli impianti edilizi suggeriscono una progettualità che interpreti soluzioni di ricomposizione del fronte urbano in particolare lungo via dei Mille, e preveda un orientamento dei manufatti con uno sviluppo prevalente dei fronti edilizi verso sud, in modo da restituire un impianto urbano coerente che garantisca per ogni edificio l'esposizione solare migliore;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse.

Perequazione territoriale: dotazione qualità aggiuntiva (opere di interesse collettivo)

L'intervento concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante il reperimento di Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

Problematiche rilevate

L'intervento di riqualificazione previsto comporta la sostituzione edilizia di fabbricati ad uso prevalentemente produttivo con edificazioni residenziali, di conseguenza risulta coerente con le finalità di compattazione della forma urbana.

L'area non è situata nei pressi di elementi paesaggistici e/o naturalistici che richiedano particolare attenzione. Tuttavia la trasformazione in senso residenziale induce sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

Vincoli



Aree industriali per trasformazioni d'uso. Verifica secondo D.Lgs. 152/06 parte IV – Siti Contaminati.

Fattibilità geologica**Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Indicazioni generali per la riduzione delle criticità indotte

Trattandosi del recupero di un'area produttiva, occorre, ove non sia già stata attuata, una verifica preventiva dello stato dei suoli ed, eventualmente, l'approntamento di un piano di bonifica da attuarsi prima di ogni intervento trasformativo.

Essendo l'area inserita in un contesto particolarmente delicato in rapporto alla vicinanza con tessuto a carattere storico e preesistenze verdi, occorre prestare la massima attenzione al rispetto delle indicazioni contenute nella scheda di indirizzo.

[...]

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - Rr09

Localizzazione



ST m ²	Indice max mq/mq	Slp max mq	Mq per servizi	Volume teorico mc	Ab. Teorici max	veicoli privati teorici	mq per parcheggi (12,5 veicolo)
4.296	0,50	2.148	1.998	6.659	44	25	311
consumo idrico giornaliero 691 l/ab die m ³	consumo idrico annuo m ³	emissioni CO ₂ /ab t	carichi inquinanti generati BOD 60 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati AZOTO 12.3 g/ab die t/anno	carichi inquinanti generati FOSFORO 1.8 g/ab die t/anno	produzione rifiuti kg/ab 471 t/anno	
30,40	11.097,46	199,54	0,96	0,20	0,03	20,72	

Descrizione dell'area da Documento di Piano

Descrizione territoriale di contesto

Il sito, che comprende un impianto produttivo in dismissione e le relative aree di pertinenza, è collocato a sud del centro storico di La Santa, in prossimità del Parco di Monza. L'ambito è inserito in un tessuto urbano caratterizzato da una buona accessibilità e già sufficientemente dotato delle infrastrutture primarie. La sua posizione è contigua ad aree già edificate che compongono un comparto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. Il lotto ha uno sviluppo geometrico che configura una forma a "L" rovesciata e la sua estensione consente un triplo accesso, da via Angelo Farina a ovest, da via Amerigo Vespucci a nord e da via Filippo Turati a sud.

La dotazione esistente di servizi nelle immediate vicinanze coincide con un'area a verde a sud e uno spazio a parcheggio a nord del lotto lungo via Vespucci.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riqualificazione per migliorare l'ambiente fisico e il paesaggio urbano.

L'intervento previsto è correlato alla dismissione dell'attività produttiva esistente: la riqualificazione si configura in particolare come azione di sostituzione edilizia degli insediamenti preesistenti rimuovendo la situazione di degrado caratterizzata dalla presenza di funzioni disomogenee ed elementi edilizi disorganici con il contesto. Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione dell'ambito mediante la razionalizzazione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, coerentemente con l'impianto urbanistico circostante. Finalità correlate sono il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e la riorganizzazione e riqualificazione dell'assetto viabilistico di via Filippo Turati.

La soluzione proposta dovrà organizzare gli accessi viabilistici e ciclo-pedonali con particolare attenzione alla sicurezza ed efficienza di distribuzione dalla viabilità primaria, e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso. La realizzazione di nuove aree verdi di carattere pubblico, in corrispondenza della cascina San Pietro, completa la dotazione di interesse collettivo del

comparto, determinando una struttura urbana maggiormente integrata ed articolata e valorizzando il nucleo di matrice storica.

Quale misura di coerenza progettuale con il contesto urbano si dovranno prevedere le cautele più opportune (dimensione dei manufatti, misure di mitigazione arborea ecc...) affinché i nuovi elementi architettonici siano dimensionati con attenzione agli edifici già esistenti e posti in ambiti contigui, siano previste idonee soluzioni in grado di cogliere l'esigenza di una "connessione attiva" col territorio circostante e in particolare con la presenza del parco di Monza.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

- in ragione del fatto che il nuovo insediamento concorrerà a ridefinire il limite urbano verso il Parco di Monza, la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, in modo da comporre compiutamente il margine tra paesaggio urbano e paesaggio dell'area protetta. A tale fine il progetto urbano dovrà garantire il migliore inserimento paesistico-ambientale possibile, anche in coerenza con gli episodi architettonici di interesse storico-architettonico presenti lungo il tracciato di interesse storico rappresentato dall'attuale via Farina che possono costituire elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesaggistica;
- la particolare posizione dell'ambito, la geometria e la dimensione dell'area, suggeriscono una progettualità che interpreti ipotesi di completamento e ricucitura del tessuto urbano con tipologie edilizie e soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, in grado di correlarsi positivamente con l'alto valore di riconoscimento culturale, paesaggistico e storico del parco di Monza;
- in ragione dell'articolazione dell'intervento si dovrà prestare particolare attenzione agli spazi intermedi tra un'unità edilizia e l'altra, adottando soluzioni progettuali coerenti e unitarie per l'intero ambito e utilizzando anche essenze arboree per la delimitazione delle singole aree di pertinenza;
- la riqualificazione e lo sviluppo urbano previsto in questo comparto e l'auspicato adeguamento della via Turati, dovranno determinare la migliore soluzione progettuale affinché l'organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana e gli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso, garantiscano la minore interferenza possibile con il traffico veicolare e la circolazione;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica in Classe A, ovvero una classificazione di alta qualità per edifici a basso consumo energetico che coniugano il comfort abitativo al risparmio delle risorse..

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

L'intervento può perseguire azioni di perequazione sociale da attuarsi mediante il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e in tal caso è prevista la disciplina di incentivazione.

Problematiche rilevate

L'intervento di riqualificazione previsto comporta la sostituzione edilizia di fabbricati ad uso prevalentemente produttivo con edificazioni residenziali, di conseguenza risulta coerente con le finalità di compattazione della forma urbana.

L'area non è situata nei pressi di elementi paesaggistici e/o naturalistici che richiedano particolare attenzione. Tuttavia la trasformazione in senso residenziale induce sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - Rr09

Vincoli



Aree industriali per trasformazioni d'uso. Verifica secondo D.Lgs. 152/06 parte IV - Siti Contaminati.

Fattibilità geologica



Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Indicazioni generali per la riduzione delle criticità indotte

L'intervento di riqualificazione previsto comporta la sostituzione edilizia di fabbricati ad uso prevalentemente produttivo con edificazioni residenziali, di conseguenza risulta coerente con le finalità di compattazione della forma urbana.

L'area non è situata nei pressi di elementi paesaggistici e/o naturalistici che richiedano particolare attenzione. Tuttavia la trasformazione in senso residenziale induce sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - Sp01

Localizzazione



St	Rc (mq/mq)	Sup. coperta	Indice edificabilità (mq/mq)	SLP (mq)	Servizi (mq)	mq ceduti in aree obiettivo (0,5 mq ogni mq di Slp)	Addetti previsti per produzione e manifatturiero (1,63 ogni 100 mq SLP)	Veicoli industriali /giorno	Veicoli leggeri/giorno	Totale veicoli/giorno
21.968	0,6	13.181	1,00	21.968	4.394	10.984	358	439	358	797

Descrizione dell'area da Documento di Piano

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a sud-est di Villasanta a ridosso del confine comunale in prossimità della Strada Provinciale S.P. 60 ed è inserito in un contesto specializzato per attività produttive.

L'area, per la quale è prevista la conferma della trasformazione già qualificata dallo strumento urbanistico comunale vigente, ha profilo articolato ma con forma sostanzialmente regolare, è attualmente priva di volumi edilizi e non è dotata delle infrastrutture primarie ma dispone di una ottima accessibilità.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di integrazione e incremento della competitività del sistema specializzato produttivo.

L'intervento definito per quest'area rappresenta fisicamente il margine urbano ad est del territorio comunale e per restituire un disegno integrato la sua realizzazione dovrà tener conto del contesto circostante, costituito da aree agricole appartenenti al Parco della Cavallera da cui risulta separato a est dalla viabilità provinciale, e comprese nel territorio del comune di Concorezzo.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di un nuovo comparto in connessione con gli edifici esistenti in ambiti attigui, con azioni di completamento e ridefinizione del margine del tessuto insediativo. E' prevista in particolare la realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo, ad integrazione del tessuto esistente caratterizzato dalla concentrazione di attività economiche produttive.

Per restituire un assetto unitario complessivo, il progetto dovrà adottare un disegno opportuno degli edifici di nuova previsione in grado di realizzare le necessarie condizioni di compatibilità con gli insediamenti produttivi già esistenti e posti a margine, anche al fine di concorrere alla loro qualificazione e di sopperire alle eventuali carenze di impianti, di infrastrutture o servizi.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

- la natura dell'intervento, la connotazione dell'area, attualmente priva di volumi edilizi, e soprattutto la

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - Sp01

sua posizione, orientano una progettualità particolarmente attenta al contesto paesistico e territoriale, cogliendo l'esigenza di una "ridefinizione" del margine urbano, promuovendo e adottando forme di mitigazione ambientale attraverso l'uso di vegetazione arborea in corrispondenza dei confini del lotto ad est e a sud, adiacenti ad aree non edificate;

- per una corretta continuità ambientale con le aree esterne dovrà essere incrementato anche l'apparato arboreo all'interno dell'area e la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine a nord, in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità primaria di via Raffaello Sanzio, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per implementare la dotazione infrastrutturale del complesso; a tal fine la realizzazione di nuove aree a parcheggio dovrà prevedere la presenza di essenze arboree per completare la dotazione collettiva del comparto e determinare una struttura urbana maggiormente integrata e articolata;
- la dimensione del lotto, la particolarità del luogo e delle funzioni previste, sostanzia la necessità di una soluzione che preveda per i nuovi insediamenti un orientamento e una tipologia edilizia in continuità formale con gli insediamenti produttivi esistenti nei lotti attigui e nel comparto urbano di riferimento, prestando particolare cautela progettuale per i fronti edilizi ad est e a sud;
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni, garantendo un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è condizionata alla positiva verifica della sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità. Tale valutazione, a carico dei soggetti attuatori ed effettuata congiuntamente con la Provincia di Monza e della Brianza, dovrà esplicitare il traffico veicolare indotto da tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e considerare i valori di traffico indicati nello scenario viabilistico del sistema viabilistico pedemontano Lombardo con particolare riferimento agli effetti indotti dall'opera connessa TRMI 17.

Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

Problematiche rilevate

L'intervento prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione realizzando un insediamento produttivo che, seppur configurandosi quale completamento di un'area esistente, realizza l'eliminazione degli spazi aperti tra il confine comunale ed il polo produttivo oggi destinati ad attività agricola, sebbene questi ultimi siano penalizzati dalla barriera esistente costituita dalla SP60 ad est.

La trasformazione induce sull'area nuove pressioni in termini di presenza di frequentatori (dipendenti, fornitori, clienti...), con incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

AMBITI DI TRASFOMRAZIONE PRODUTTIVA - Sp01

Fattibilità geologica



Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Indicazioni generali per la riduzione delle criticità indotte

Vi è un rischio potenziale di apertura di un nuovo fronte edificato con progressiva urbanizzazione lineare lungo la SP 60, come in parte già avvenuto nel tratto più a nord.

Di conseguenza occorrerà concentrare quanto più possibile l'edificazione nella porzione occidentale dell'ambito nel tentativo di conservare uno spazio aperto di filtro tra il confine comunale e la SP 60, potenziando al contempo tutti gli interventi di mitigazione ambientale necessari a inserire i nuovi edifici nel contesto preesistente (alberature su tutti i lati dell'isolato).

Inoltre sarebbe opportuno potenziare, se possibile, il ruolo di mascheramento e mitigazione visiva svolto dalla piccola macchia boscata posta ad est dell'area lungo la SP60.

Occorrerà prestare attenzione alle tipologie di attività produttive da insediare nell'area onde non creare interferenze negative con le preesistenze residenziali poste a nord oltre la via Sanzio. In ogni caso la funzione residenziale deve risultare protetta da qualsivoglia molestia possa provenire dalle attività svolte nell'ambito.

[...]

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE - Rp01

Localizzazione



St	Indice edificabilità (mq/mq)	SLP (mq)	Servizi (mq)	mq ceduti in aree obiettivo (2,5 mq ogni mq di Slp)	Addetti previsti per terziario e commercio (2,43 ogni 100 mq Slp)	Veicoli industriali/giorno	Veicoli leggeri/giorno	Totale veicoli/giorno
17.668	0,5	8.834	17.668	22.085	215	530	256	786

Descrizione dell'area da Documento di Piano

Descrizione territoriale di contesto

Il sito è collocato a nord del territorio comunale di Villasanta, in prossimità dello svincolo di intersezione tra la viabilità provinciale e di accesso al territorio comunale, e corrisponde ad una parte delle aree a parcheggio comprese nell'insediamento commerciale esistente.

A sud, la via Tiziano Vecellio separa l'ambito da un vasto tessuto edilizio di carattere residenziale. L'ambito è inserito in un comparto urbano consolidato e lungo i confini dell'area sono presenti tutte le infrastrutture primarie, mentre il tracciato viario di via Vecellio garantisce una buona accessibilità al lotto.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di riorganizzazione del sistema commerciale.

Le finalità del progetto sono orientate alla realizzazione di nuove strutture di carattere produttivo di servizi e specificatamente di esercizio commerciale in grande struttura di vendita, anche organizzata nella forma del centro commerciale, su di un'area attualmente priva di manufatti edilizi e occupata da parte del parcheggio del Centro Commerciale Il Gigante, di cui l'intervento costituisce un "rafforzamento" ed un completamento organico e integrato.

Per restituire un assetto unitario complessivo e migliorare la qualità, il progetto dovrà prevedere una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto degli assetti territoriali esistenti e del contesto sociale. La natura dell'intervento, la connotazione dell'area e soprattutto la sua posizione, infatti, orientano una progettualità che deve essere particolarmente attenta al contesto urbano di prossimità, cogliendo l'esigenza di una integrazione nel tessuto urbano e adottando le cautele più opportune per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermina, adoperando adeguate misure di mitigazione ambientale.

L'intervento deve garantire un rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente, - la dimostrazione della quale costituisce condizione per l'attuazione dell'ambito stesso - favorendo soluzioni che risolvano anche situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità, con particolare attenzione alla mobilità ciclabile e pedonale.

Essenziale corollario all'intervento è costituito da un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti, adottando le adeguate misure per una corretta

integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche esistenti e di progetto.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Fermi restando l'osservanza delle prescrizioni e direttive previste dalle disposizioni regionali in materia sviluppo del settore commerciale, e gli esiti relativi ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità della struttura commerciale ai sensi del vigente Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale, degli Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale e delle modalità applicative del programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale, al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'interazione tra architettura, pianificazione urbanistica e infrastrutturale, il piano attuativo deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto, la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità, la qualità architettonica degli interventi edilizi, quest'ultima intesa come espressione di una soluzione coerente fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio, gli spazi di pertinenza.

In particolare:

- l'intervento deve essere in grado di perseguire processi di integrazione funzionale tra diversi formati di offerta commerciale e/o di complementarietà insediativa con altre tipologie di funzioni urbane, innescando fenomeni di miglioramento dell'offerta complessiva di nuovi servizi urbani;
- per un corretto inserimento ambientale, l'intervento dovrà garantire una particolare attenzione alla qualità progettuale adottando le cautele più opportune per inserimento ottimale dei manufatti nel contesto territoriale e paesaggistico locale e di area vasta, privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- l'intervento deve contraddistinguersi per una adeguata dotazione di spazi a verde piantumati anche al fine di migliorare il livello di mitigazione visiva dell'insediamento, finalizzata al mascheramento visivo dell'immobile. Per minimizzare gli impatti sul tessuto residenziale contermina e posto oltre via Vecellio, sarà opportuno utilizzare adeguate misure di mitigazione mediante filari alberati, implementando quelli già esistenti, così come per mitigare l'impatto territoriale dell'insediamento commerciale dovrà essere incrementato l'apparato arboreo all'interno dell'area del parcheggio esistente e prevedere, su parte di esso e a ridosso di via Vecellio, la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra via della Vittoria e via Leonardo da Vinci - Comune di Arcore, opportunamente separato con un altro filare alberato;
- la posizione degli edifici dovrà essere sufficientemente arretrata dal confine dell'ambito in modo da determinare le condizioni ottimali per una efficace organizzazione dell'accesso e della sicurezza di deflusso dalla viabilità primaria, anche sotto il profilo dell'integrazione con il sistema di distribuzione delle merci, con particolare attenzione alle intersezioni con il percorso ciclo-pedonale di nuova previsione;
- in considerazione della dimensione del lotto, della specificità del luogo, della funzione prevista e per restituire un disegno integrato col contesto urbano, evidenziando al meglio la relazione spaziale diretta coi tracciati di connessione, l'intervento progettuale dovrà adottare una soluzione che preveda per il nuovo insediamento un orientamento e una tipologia edilizia in continuità formale con quello esistente;
- per la dotazione di parcheggi, il progetto dovrà dare preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei;
- l'intervento dovrà assicurare l'inserimento di adeguati elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, in modo da restituire un'immagine unitaria e integrata
- al fine di perseguire l'obiettivo di miglioramento energetico degli edifici e di ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti, gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere progettati e realizzati secondo tecniche finalizzate al basso consumo energetico, al risparmio delle risorse ambientali e al contenimento delle emissioni, garantendo un'elevata qualità formale della tipologia insediativa e delle soluzioni architettoniche.

Modalità di attuazione

Il Documento di Piano si attua mediante Piano Attuativo.

Ferme restando le dotazioni di servizi indotte dall'intervento e di qualità aggiuntiva, l'attuazione è subordinata al reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è condizionata alla positiva verifica della sostenibilità del carico

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE - Rp01

urbanistico sulla rete della mobilità. Tale valutazione, a carico dei soggetti attuatori ed effettuata congiuntamente con la Provincia di Monza e della Brianza, dovrà esplicitare il traffico veicolare indotto da tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e considerare i valori di traffico indicati nello scenario viabilistico del sistema viabilistico pedemontano Lombardo con particolare riferimento agli effetti indotti dall'opera connessa TRMI 17.

Qualora all'attuazione dell'ambito di trasformazione consegua lo spostamento dell'impianto di distribuzione del carburante, lo stesso potrà essere localizzato entro l'insediamento commerciale e, in particolare, nell'ambito di trasformazione stesso, nell'area qualificata dal PGT come unità territoriali denominate "Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale" e, previo reperimento di una dotazione di servizi pari a quella esistente non confermata, nell'area asservita all'uso pubblico e destinata a parcheggio. In tali fattispecie l'intervento è assoggettato all'osservanza dell'articolo 20 delle norme di governo del territorio del piano delle regole assumendo, nel caso di localizzazione nell'area asservita all'uso pubblico, quali parametri di edificabilità quelli delle unità territoriali denominate "Unità territoriale P2 - ambiti a prevalente specializzazione terziaria e commerciale".

Criteria di perequazione, compensazione e incentivazione

L'intervento è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica e territoriale e, pertanto, concorre al miglioramento delle condizioni territoriali ecologiche e paesaggistiche mediante la concretizzazione degli Ambiti di Qualità Territoriale.

Problematiche rilevate

L'intervento prevede la trasformazione di un suolo già pesantemente impermeabilizzato dalla presenza del parcheggio del centro commerciale esistente, dunque è attinente agli obiettivi di compattazione della forma urbana.

La trasformazione induce sull'area nuove pressioni in termini di presenza di frequentatori (dipendenti, fornitori, clienti...), con incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.

L'ambito è inserito all'interno di un sistema stradale dalle caratteristiche extraurbane.

Fattibilità geologica



Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Indicazioni generali per la riduzione delle criticità indotte

La trasformazione deve essere condotta avendo come riferimenti sia il centro commerciale esistente a nord, sia gli ambiti residenziali posti a sud della via Vecellio. Quindi non solo devono essere rispettati gli allineamenti morfologici dei fabbricati, ma devono essere considerate opportune opere di mitigazione nei confronti della residenza.

Occorre prestare la massima attenzione alle dinamiche di circolazione del traffico veicolare al fine di scongiurare fenomeni di saturazione della via Vecellio che possano recare danno anche alla funzione residenziale. Ciò deve essere fatto considerando da un lato la tipologia di attività che si andrà ad insediare e dall'altro la posizione degli accessi veicolari attualmente gravanti unicamente sulla via Vecellio.

8 MODALITÀ DI CONTROLLO DEL PIANO

[...]

Tabella Errore. Nel documento non esiste testo dello stile specificato..2 – Indicatori generici per lo stato dell'ambiente

Indicatori prioritari	Indicatori di supporto		Riferimenti Obiettivi del PGT e normativi	Stato	Previsioni di Piano	Target
	Banche dati	Banche dati				
DEMOGRAFIA						
Popolazione residente (ab.)	Comune			13.530	14.362	
Popolazione residente al 31 dicembre.						
Densità abitativa (ab./km2)	Comune			2.767 ab/km2	2.937 ab/km2	
Rapporto tra la popolazione residente e la superficie territoriale						
Densità abitativa su superficie urbanizzata (ab./km2)	Comune			3.699 ab/kmq urb.	3.913 ab/kmq urb da PGT.	
Rapporto tra la popolazione residente e la superficie urbanizzata						
ATTIVITA' ECONOMICHE						
Unità locali assoggettate a procedure: VIA, AIA e RIR, totale e per tipologia (n.)	Provincia e ARPA					
		Unità locali certificate ISO 14001 (n. e %)		Ob. PGT:		>
		Unità locali registrate EMAS (n. e %)		Ob. PGT:		>
MOBILITA'						
Lunghezza piste ciclabili (km)	Comune				14,22 km	>
Lunghezza della rete di piste ciclabili esistenti						
TERRITORIO						
Superficie urbanizzata (ha)	Comune					
somma delle superfici relative ai livelli informativi "tessuto urbano consolidato" e "nuclei di antica formazione", così come definiti nel D.d.u.o. n. 12520/20067.						
Incidenza superficie urbanizzata (%)	Comune			366 ha	367 ha	
Rapporto tra la superficie del territorio urbanizzato e la superficie del territorio comunale.	Comune			74,83	75,02	

Indicatori prioritari		Indicatori di supporto		Riferimenti Obiettivi del PGT e normativi	Stato	Previsioni di Piano	Target
	Banche dati		Banche dati				
Superficie non drenante (km2) La superficie non drenante, complementare della superficie drenante	Comune			D.g.r. n. 45266/1989 "Aggiornamento Titolo III Regolamento locale di igiene tipo", art. 3.2.3 "Distanze e superficie scoperta"			<
Incidenza superficie non drenante (%) Rapporto tra la superficie non drenante e la superficie territoriale.	Comune						<
Superficie aree dismesse (mq)	Comune	Superficie aree a rischio di compromissione o degrado (km2) La superficie delle aree a rischio di compromissione o degrado		L.r. 1/2007 "Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia" D.d.u.o. n. 12520 del 10 novembre 2006 "Approvazione delle linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi della l.r. 12/2005". Ob. PGT:	88.159 mq		<
ACQUE							
Stato Chimico delle Acque Sotterranee – SCAS	ARPA			Ob. PGT:	4		
Consumo idrico pro capite (l/ab*g)	Gestore	<i>Prelievi da acque superficiali (m3/anno)</i> Volume annuo prelevato da acque superficiali. <i>Prelievi da acque sotterranee (m3/anno)</i> Volume annuo prelevato da acque sotterranee.	Regione - provincia	Ob. PGT:	691 l(2007)		<
capacità impianti di depurazione pubblici AE	Gestore				480.000 AE		
capacità residua impianto depurazione AE	Gestore						
Scarichi autorizzati in corpi idrici superficiali e su suolo per tipologia (n.)	Provincia						

Indicatori prioritari		Indicatori di supporto		Riferimenti Obiettivi del PGT e normativi	Stato	Previsioni di Piano	Target
Banche dati		Banche dati					
Abitanti residenti e unità locali allacciati alla rete acquedottistica (%)	Gestore						Programmazione settore
Abitanti residenti e unità locali allacciati alla rete fognaria (%)	Gestore	Copertura rete duale di adduzione (%) Percentuale di rete duale sulla lunghezza totale della rete di adduzione	Gestore				Programmazione settore
Perdite di rete (%)	Gestore						<
Abitanti e unità locali allacciati alla rete fognaria e depurati (%)	Gestore	Copertura rete separata di fognatura (%) Percentuale di rete separata sulla lunghezza totale della rete di fognatura	Gestore				Programmazione settore
RIFIUTI							
Produzione di rifiuti urbani (t) Quantitativo annuo di rifiuti urbani prodotti	Gestore				6.403		<
Produzione di rifiuti urbani pro capite (kg/ ab.) Rapporto tra la produzione di rifiuti urbani e gli abitanti residenti	Gestore				467		<
Raccolta differenziata (t) Quantitativo di rifiuti raccolti in modo differenziato	Gestore				64,83%		Rif. Normativi
ARIA							
Concentrazione media mensile dei principali inquinanti (µg/m3) La concentrazione media mensile di PM10, NO2, CO, SO2, O3, come rilevata dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti	ARPA			Ob. PGT:	Par. 3.4.2 RA		Rif. Normativi

Indicatori prioritari	Indicatori di supporto		Riferimenti Obiettivi del PGT e normativi	Stato	Previsioni di Piano	Target
	Banche dati	Banche dati				
Concentrazione media stagionale dei principali inquinanti (µg/m3) La concentrazione media stagionale di PM10, NO2, CO, SO2, O3, come rilevata dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti	ARPA		Ob. PGT: Par. 3.4.2 RA	Par. 3.4.2 RA		Rif. Normativi
Superamento dei livelli di attenzione e allarme per i principali inquinanti (n.) Il numero di superamenti dei livelli di attenzione e allarme per PM10, NO2, CO, SO2, O3, in relazione alle concentrazioni rilevate dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti.	ARPA		Ob. PGT: Par. 3.4.2 RA	Par. 3.4.2 RA		<
Emissioni di gas serra, sostanze acidificanti e precursori dell'ozono per macrosettore (%) La ripartizione per macrosettore delle emissioni di gas serra (CO2, NH4 e N2O), sostanze acidificanti (SO2, NOX e NH3) e precursori dell'ozono (NOX, COV, NH4 e CO).	Regione - INEMAR		Ob. PGT: Par. 3.4.2 RA	Par. 3.4.2 RA		<
AMBIENTE NATURALE - BIODIVERSITA'						
Superficie delle aree a bosco (Ha) Superficie delle aree a bosco	DUSAF 2		Ob. PGT: 4,54 Ha	4,54 Ha		>
Superficie aree naturali (Ha) Superficie delle aree naturali (boschi, filari, siepi, arbusteti, prati, zone umide, corpi idrici) non soggette a specifici regimi di tutela	DUSAF 2		Ob. PGT: 26 Ha	26 Ha		>
Dotazione di verde pro – capite (m ²)	Comune		Ob. PGT: 12,89 mq	12,89 mq	34,64	
RUMORE						
Incidenza superficie classificata in zone 4 – 5 – 6 (%) Rapporto tra la superficie ricadente nelle classi 4, 5 e 6 della zonizzazione acustica prevista dalla L. 447/199515 e la superficie territoriale	Comune		L. 447/1995 “Legge quadro sull'inquinamento acustico” Ob. PGT:			

Indicatori prioritari		Indicatori di supporto		Riferimenti Obiettivi del PGT e normativi	Stato	Previsioni di Piano	Target
	Banche dati		Banche dati				
Piani di risanamento acustico (n.) previsti e attuati	Comune - Regione			L. 447/1995 L.r. 13/2001 "Norme in materia di inquinamento acustico", in attuazione della L. 447/1995 D.lgs. 194/2005 Ob. PGT:			
RADIAZIONI							
Impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione (n.)	ARPA				9 radiobase 1 radiotelevisivo		
RISCHI							
Aziende a rischio di incidente rilevante (n.) Numero di aziende a rischio di incidente rilevante	ARPA			D.lgs. 334/1999 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose	0		
Superficie aree contaminate (Km2)	ARPA						√

[...]