
DOCUMENTO DI
SINTESI

Programma Integrato di
Intervento
Via S. Allende
Arese (fz. Valera)

VERIFICA DI ESCLUSIONE
DAL PROCEDIMENTO
DI VAS

Agosto 2011



Comune di Arese
Settore gestione del
territorio

Sindaco
Gianluigi Fornaro

Assessore all' Urbanistica
Carlo Giudici

I tecnici
arch. Emma Boldrin
arch. Roberto Pozzoli
arch. Nicola Tateo

INDICE

PREMESSA – ASPETTI NORMATIVI 3

CARATTERISTICHE DEL P.I.I IN VARIANTE - 6

 Descrizione e inquadramento dell’area oggetto di P.I.I 6

 Destinazione urbanistica nel P.R.G vigente e nel Piano Territoriale
 di Coordinamento del Parco delle Groane 13

 Obiettivi del P.I.I. 16

 Contenuti, interventi proposti nel P.I.I. 20

 Contesto urbano : risorse e criticità del territorio..... 29

 Il P.I.I. in rapporto agli strumenti urbanistici..... 37

IDENTIFICAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALMENTE CORRELATI AL P.I.I.... 43

 Suolo - Acqua 44

 Paesaggio e biodiversità..... 47

 Rifiuti..... 48

 Consumi Energetici 48

 Rumore 49

 Mobilità 51

 Aria..... 52

 Inquinamento elettromagnetico 52

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI..... 53

CONCLUSIONI 56

PREMESSA – ASPETTI NORMATIVI

Il presente documento ha come obiettivo quello di illustrare e sottoporre a verifica di esclusione dalla V.A.S. il Programma Integrato di Intervento in variante di via Allende - proposto su iniziativa privata dal dall'immobiliare Mario s.r.l. rappresentata dal Sig. Franco Andreolli al Comune di Arese.

La proposta di PII in variante prevede la riqualificazione di un comparto territoriale di dimensioni contenute, attualmente urbanizzato e con una destinazione prevalente residenziale, che verte in uno stato di degrado periferico e abbandono.

La normativa di riferimento in materia è rappresentata da:

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;

Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito l.r. 12/2005);

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (di seguito d.lgs.);

deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351;

deliberazione di Giunta Regionale n. 6420 del 27 dicembre 2007, pubblicata sul BURL n.4, 2° supplemento straordinario, del 24 gennaio 2008;

deliberazione di Giunta Regionale n. 7110 del 18 aprile 2008;

d.g.r. 8/9413 6 maggio 2009 .

Gli strumenti della programmazione negoziata (PII), si caratterizzano per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità

delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti. Di conseguenza la determinazione della necessità o meno di sottoporre un programma integrato di intervento (PII) a valutazione ambientale – VAS non può che discendere da un accertamento preliminare, affidato alla responsabilità dell’Autorità procedente.

Tale accertamento preliminare deve prevedere due successive operazioni di screening . La prima consiste nell’escludere dal campo di applicazione della direttiva tutti i PII per i quali non sussista la contemporanea presenza dei due requisiti seguenti:

intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;

presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica.

L’operazione successiva consiste nel raffrontare la suddetta variante urbanistica col disposto dell’art. 4, comma 2, della l.r. 12/05 che disciplina il campo di applicazione della VAS nel settore della pianificazione territoriale. In particolare il citato disposto prevede che debbano essere assoggettate a procedimento di Valutazione ambientale – VAS le sole varianti al Piano Territoriale Regionale (PTR), ai Piani Territoriali Provinciali (PTCP), ai Piani d’area Regionali (PTRA) ed ai Documenti di Piano dei Piani di Governo del Territorio (PGT).

Questa seconda operazione porta pertanto all’esclusione dal campo di applicazione della Direttiva delle varianti urbanistiche non individuate nel citato disposto della l.r. 12/05.

Nella fase transitoria di adeguamento dei PRG vigenti e sino all’approvazione dei PGT la citata deliberazione regionale rende comunque necessario assumere criteri di equiparazione coerenti con il richiamato disposto che prevede di sottoporre a VAS il solo

Documento di Piano del PGT e non anche il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi o altri piani attuativi. Precisa altresì come debbano in ogni caso essere assoggettati a procedimento di Valutazione ambientale – VAS i PII che:

costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;

producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.

Nel caso di specie, con particolare riferimento al PII in argomento, applicando il criterio analogico definito dalla deliberazione regionale, si ritengono sussistenti le condizioni per sottoporre il medesimo a procedimento di VAS.

Trattandosi, per quanto di seguito esposto, di fattispecie di varianti comunque minori che determinano peraltro l'utilizzo di aree modeste e per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;

non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;

si ritiene sempre per il PII ricorrenti le condizioni per avviare una procedura semplificata di verifica di esclusione dalla VAS.

Il presente documento di sintesi si sviluppa nelle seguenti fasi:

1. caratteristiche del P.I.I. in variante;
2. identificazione degli effetti ambientali potenzialmente correlati al P.I.I.;
3. valutazione degli effetti ambientali;
4. conclusioni e conseguente determinazione circa l'eventuale esclusione del PII in variante alla procedura di VAS.

CARATTERISTICHE DEL P.I.I IN VARIANTE -

Descrizione e inquadramento dell'area oggetto di P.I.I

L'area oggetto di P.I.I. ricade nella frazione Valera posta nella zona periferica nord ovest del comune di Arese.

La frazione Valera è un nucleo le cui origini risalgono all'inizio del XV – XVI secolo, caratterizzato dalla presenza della Villa Marietti (Ricotti) dimora nobiliare situata in campagna, circondata da un ampio parco cintato e dal borgo rurale sorto in adiacenza alla villa signorile, composto da case, cascine, rustici (stalle e fienili) con affaccio su cortili alberati.

Il nucleo della villa sebbene abbia subito lievi modifiche e alterazioni nel tempo, conserva ancora le caratteristiche tipiche dell' insediamento signorile Lombardo di quell'epoca.



Foto aerea inquadramento territoriale



Foto aerea individuazione proposta di P.I.I.



Ingrandimento aerea oggetto di P.I.I.

Gli edifici circostanti presentano invece condizioni differenti, alcuni segnati dagli interventi edilizi degli anni 50 -60, altri invece ormai

abbandonati e completamente dismessi sono in grave stato di abbandono.

La frazione Valera ricade all'interno del Parco Regionale delle Groane istituito nel 1976, e parte integrante della Dorsale Verde Nord.

Il comune di Arese non presenta Siti di Importanza Comunitaria e Zone di protezione Speciale della Rete Naturale 2000, quello più vicino è situato a circa 5 Km ed è il SIC IT 2050001 "Pineta di Cesate". Sul territori di Arese è presente l'ex area Alfa Romeo, individuata a livello regionale come "Ambito di degrado paesistico" e oggetto già di Accordo di Programma.

L'area oggetto di proposta di P.I.I. è posta a nord della frazione Valera, ed è delimitata a est dalla via S. Allende, a sud da via privata, a nord da un'area boschiva e a ovest da aree agricole, il tutto come meglio identificata nelle fig. 2 foto area.

Il contesto circostante al comparto individuato presenta : a nord un'area boschiva, ad ovest un'ampia area verde agricola, a sud oltre la strada privata che delimita il comparto un complesso edificato mentre ad est oltre la via S. Allende un complesso edificato in avanzato stato di degrado ma oggetto di P.I.I. di cui è prevista la riqualificazione e sistemazione.

L'ambito oggetto di piano si estende complessivamente per una superficie di 6.470 , 47 mq, è caratterizzato dalla presenza di quattro fabbricati identificati come nella planimetria riportata.



Planimetria stato di fatto con individuazione edifici

Edificio 1(a nord) : una ex stalla/fienile, che un tempo apparteneva al complesso di rustici annessi alla vicina Villa Marietti (Ricotti), attualmente in avanzato stato di completo abbandono e pericolo di crollo.



Foto- vista interna cortile – stato di fatto edificio 1 – ex stalla fienile



Foto- vista interna cortile – stato di fatto edificio 1 – ex stalla fienile

Edificio 2 (a sud): un manufatto edilizio di contenute dimensioni e di recente costruzione destinato al ricovero autovetture (Box).



Foto- vista interna cortile – stato di fatto edificio 2 – box

Edificio 3 (a ovest): Edificio residenziale che si sviluppa su tre livelli. Un manufatto edilizio probabilmente del fine 800 inizio 900, che ha subito diversi interventi e adeguamenti (recupero sottotetto) negli

anni, conservando comunque alcuni elementi tipici dei fabbricati rurali .



Foto- vista interna cortile – stato di fatto edificio 3



Foto- vista ovest – stato di fatto edificio 3

Edificio 4 (a est): un fabbricato in linea riconducibile agli anni trenta. Un manufatto edilizio, che si sviluppa cinque piani fuori terra, prevalentemente adibito alla residenza. Il piano terra invece ospita attività commerciali e un Pub. L'edificio è stato progettato con

particolare attenzione agli spazi pubblici, infatti risulta arretrato rispetto alla via S. Allende, creando così aree di sosta (parcheggi) in fronte alle attività commerciali.



Foto- vista ovest – stato di fatto edificio 4

Il Cortile interno: Elemento caratterizzante e con particolare rilevanza per quanto riguarda il comparto è il cortile interno, area oggi di uso esclusivo dell'edificio 4, in parte alberata ma in notevole stato di degrado ed abbandono. Utilizzata prevalentemente come sosta per le auto.

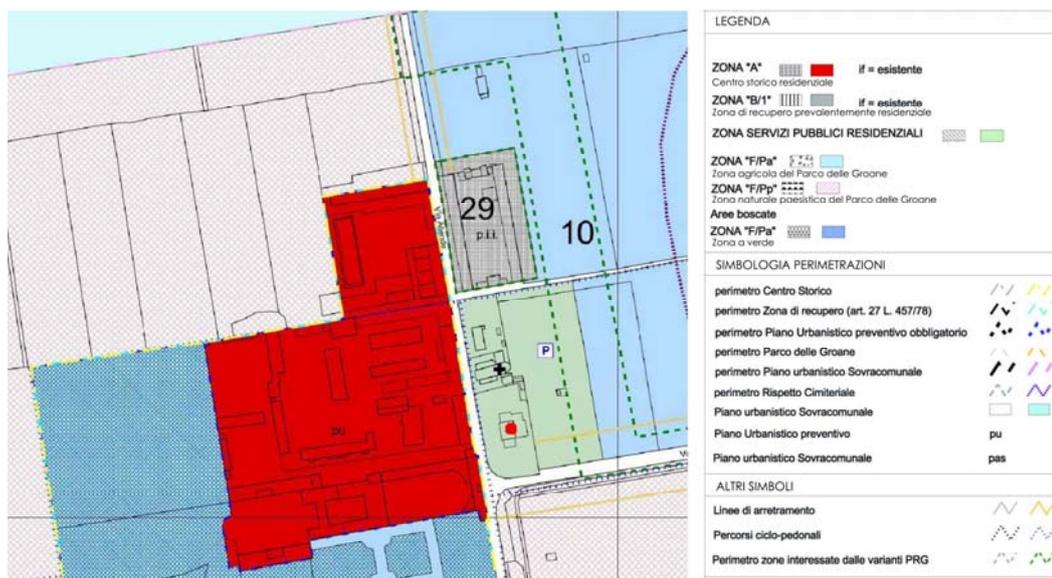


Foto- vista stato di fatto cortile interno

Il complesso urbano presenta un forte stato di abbandono e degrado urbano, edilizio ed ambientale.

Destinazione urbanistica nel P.R.G vigente e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane

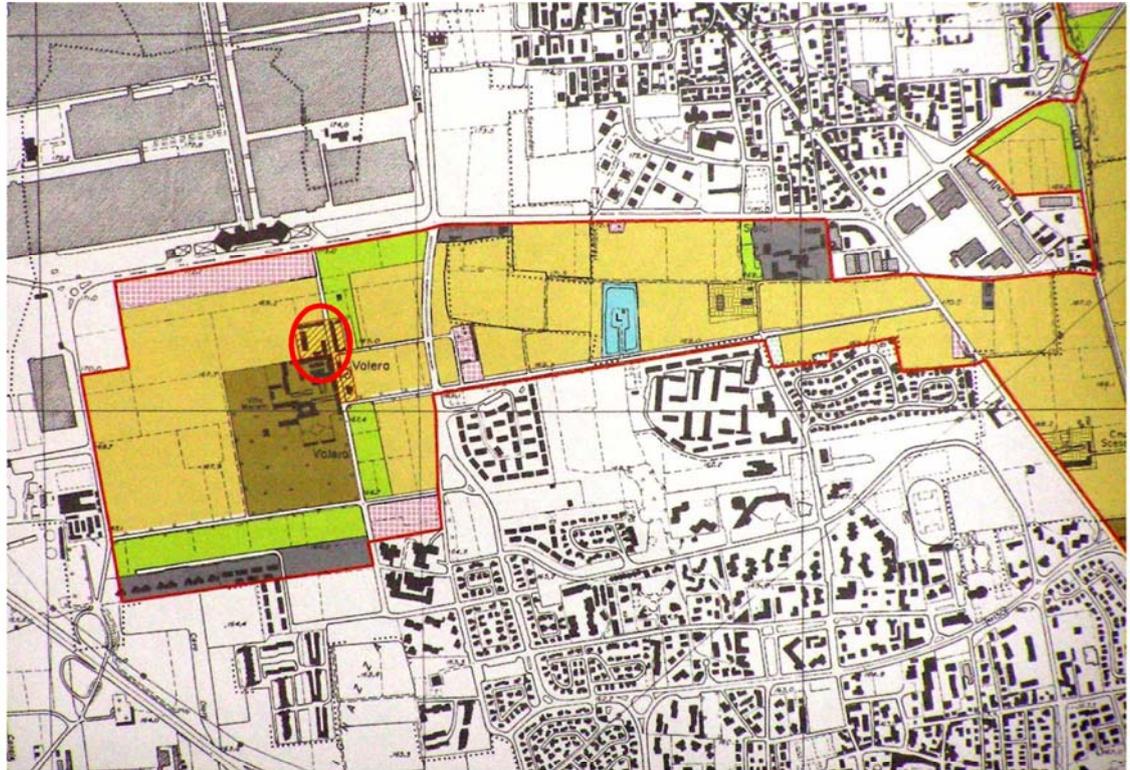
Il piano proposto individua un ambito che nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) classifica tale area Piano Urbanistico Preventivo (PU) in Zona Centro Storico "A", costituita dagli agglomerati ed isolati di più vecchia formazione (normata dall' art. 31 comma1).



Stralcio P.R.G. vigente

L'area inoltre ricade all'interno del perimetro del Parco delle Groane, nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco attualmente vigente, l'area è classificata come Zona di

Pianificazione Orientata normata dall'art. 39 delle N.T.A del parco,
e dall'art 19 del Piano di Settore Zone edificate.

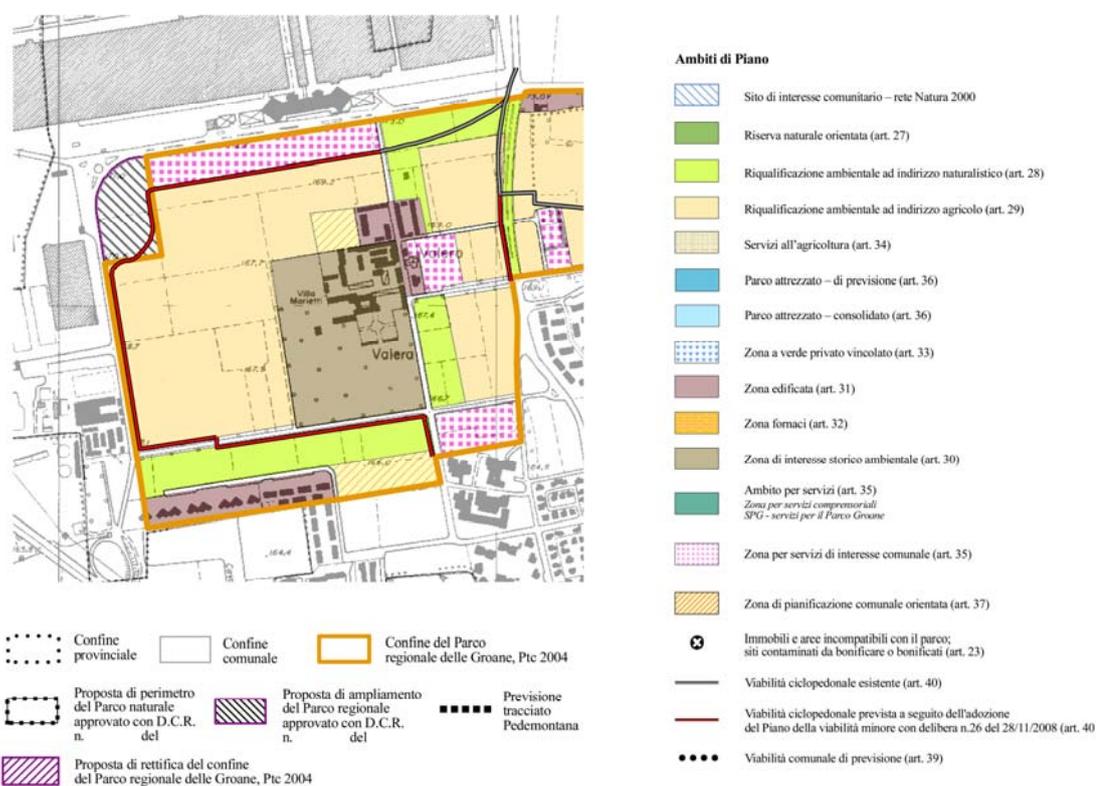


LEGENDA

| | | | |
|---|--|---|--|
|  | Confine del Parco regionale delle Groane |  | Zona edificata |
|  | Sito d'interesse comunitario-rete Natura 2000 |  | Zone fornaci |
|  | Zona di riserva naturale orientata |  | Zona di interesse storico-ambientale |
|  | Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico |  | Ambito per i servizi-Zona per servizi comprensoriali SPG Servizi per il Parco Groane |
|  | Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo |  | Zona per servizi di interesse comunale P: parcheggi T: servizi tecnologici |
|  | Zona per servizi all'agricoltura |  | Zona di pianificazione comunale orientata |
|  | Zona di parco attrezzato-assetto definito L: laghetti per la pesca sportiva |  | Immobili e aree incompatibili con il parco; siti contaminati da bonificare o bonificati |
|  | Zona di parco attrezzato-ambito della trasformazione |  | Tracciato collegamenti ciclopedonali |
|  | Zona a verde privato vincolato | | |

Stralcio PTC Parco delle Groane - vigente

La Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco adottata in data 29.5.2009, attualmente in fase di approvazione definitiva, classifica l'ambito oggetto di P.I.I. a "Zona Edificata" normata ai sensi dell'art. 31 della nuove NTA.



Stralcio PTC parco variante adottata

Al fine di rendere coerente il P.R.G. vigente con le previsioni urbanistiche del PTC del Parco si è ritenuto opportuno presentare la

Variante al PRG che prevede la perimetrazione e l'individuazione di un ambito, costituito da due sotto ambiti sub A e sub B, sottoposto a Programma integrato d'intervento.

Gli interventi proposti si differenziano per i due sotto ambiti e precisamente:

sub A: sarà soggetta ad una trasformazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso (da stalla fienile a residenza);

sub B sono previste solo indicazioni che dovranno essere seguite nel momento in cui si interviene sul fabbricato che insiste sull'area stessa.

La proposta di P.I.I. in variante è pertanto integrata dalla variante al P.R.G. definita "Variante 32", assentibile a procedura semplificata ai sensi della L.R. n°23 del 23/06/1997 di cui all'art. 2, comma 2, lettere f.

La destinazione d'uso del P.I.I. in variante è prevalentemente residenziale, con funzioni ad essa compatibili, secondo quanto normato dall'art.31 delle NTA di PRG.

Obiettivi del P.I.I.

Il piano integrato d'intervento proposto mira alla riqualificazione di un complesso urbano, individuato all'interno del nucleo storico della frazione Valera, attualmente in forte stato di degrado ed abbandono urbano, edilizio ed ambientale. Tale realtà oggi

compromette la qualità paesistico ambientale della stessa frazione e quindi anche dell'identità della Città di Arese.

Gli interventi mirati alla riqualificazione, alla ristrutturazione al recupero e quelli legati alle nuove dotazioni di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico proposti in questo ambito, mirano a creare processi socio economici, tali da avere ricadute positive non solo sul singolo comparto ma anche sull'organizzazione e funzionalità dell'intero nucleo Valera.

La proposta di P.I.I. intende pertanto perseguire gli obiettivi che di seguito vengo illustrati e che hanno rilevanza strategica per il territorio comunale:

Riqualificare e recuperare patrimonio edilizio esistente del nucleo storico frazione Valera conservando i connotati storici del borgo stesso.

La proposta di P.I.I. interviene su un' area caratterizzata da quattro edifici, di cui si prevede la demolizione del manufatto attualmente identificato come superfetazione rispetto all'impianto originario del complesso. E' prevista la ristrutturazione del corpo edilizio un tempo adibito a stalla/fienile, ormai in completo stato di abbandono e in avanzato stato pericolante, conservando la tipologia edilizia, mantenendo e riproponendo gli aspetti morfologici e tipologici del manufatto rurale e del contesto storico. Sono inoltre previste indicazioni e interventi volti a riqualificare l'immagine urbana, per i due corpi di fabbrica esistenti, attualmente abitati e in discreto stato manutentivo.

Riqualificare e recuperare un vuoto urbano parzialmente abbandonato. Il piano intende intervenire sull'aria apparentemente identificata come cortile segnato da un avanzato

stato di degrado e abbandono e attualmente utilizzato come area di transito e sosta per le auto. Il piano intende recuperare tale area, riqualificarla con interventi mirati di pavimentazione e sistemazione del verde.

Una porzione verrà attrezzata al fine di divenire una piazza quale luogo di ritrovo, aggregazione e relazione per i residenti, innescando così nuovi processi urbani e sociali. La restante parte verrà distribuita come verde agli edifici esistenti, anche se l'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di poter utilizzare tali aree, saltuariamente, per manifestazioni pubbliche. Con tale modalità l'amministrazione si garantisce la fruibilità di uno spazio a seconda delle proprie necessità pubbliche.

Gli spazi di sosta presenti in superficie verranno riorganizzati e incrementati nel nuovo piano interrato completamente dedicato al ricovero e sosta autoveicoli.

Creazione di nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità.

Il piano diventa occasione per incrementare la dotazione a parcheggio pubblici della realtà urbana consolidata. Diventando opera di carattere strategico per la fruizione e accessibilità per tutto il nucleo storico Valera.

Migliorare la qualità dell'abitare, creando nuove infrastrutture pubbliche (piazza e parcheggi) di interesse pubblico, essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale in oggetto e del tessuto circostante.

La proposta di piano rinnova quindi il tessuto urbanistico, edilizio ed abitativo esistente apportando modifiche e migliorie tali da garantire una qualità dell'abitare più elevata per i residenti non solo dell'ambito oggetto di intervento ma anche per tutti i residenti nel nucleo Valera.

Riqualificazione paesistica-ambientale con rinaturalizzazione di ambito di frangia rientrante nel Parco delle Groane, previsto in cessione. La proposta di P.I.I. prevede la cessione al Parco delle Groane di una superficie di circa 7534,65 mq , posta a nord ma esterna all'ambito oggetto di P.I.I. Tale area ricadente all'interno del Parco delle Groane, sarà destinata alla messa a dimora di alberature che contribuiranno alla riqualificazione paesistica - ambientale tra il nucleo urbanizzato della Valera e il verde agricolo circostante.

Variante al PRG vigente al fine di rendere coerenti le previsioni dell'attuale strumento urbanistico comunale con quello sovraordinato del PTC del Parco delle Groane.

Nello specifico il P.I.I prevede quindi la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico quali:

La formazione e la cessione di una piazza pubblica di 866,65 mq, quale spazio attrezzato e luogo di ritrovo all'interno de contesto residenziale, che sarà in parte pavimentata e in parte a verde e con accesso da via S. Allende;

L'utilizzo saltuario da parte del Comune, per manifestazioni pubbliche, dell'area privata adiacente alla piazza pubblica;

La realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico con strada annessa e con accesso da via Allende, pari a 792,48 mq, individuato a sud dell'ambito d'intervento;

Cessione al Parco delle Groane di una area di circa 7534,65 mq, individuata a nord ma esterna all'ambito di P.I.I . Tale area sarà destinata alla messa a dimora di alberature che contribuiranno al miglioramento paesaggistico ambientale tra il nucleo urbanizzato della Valera e il verde agricolo circostante.

Tali infrastrutture vengono ritenute di “carattere strategico ed essenziale” in conformità ai criteri e ai requisiti definiti nella D.g.r, 8/9413 del 6 maggio 2009, poiché la loro realizzazione migliorerà la funzionalità del complesso urbano oggetto d'intervento, determinando così una maggiore efficienza e funzionalità della qualità dell'abitare di tutti i residenti del nucleo Valera e degli stessi in rapporto anche al resto del territorio comunale di Arese.

Contenuti, interventi proposti nel P.I.I.

I contenuti del P.I.I. “Piano Integrato d'intervento P.I.I. in variante al P.R.G. (variante n°32)”, definiscono tre tipologie di interventi:

- a) Intervento privato all'interno del perimetro del P.I.I. in area subA, soggetta ad una trasformazione urbanistica, consistente in una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero volumetrico dei vuoti (da stalla-fienile a residenziale) per l'edificio1, con annessi parcheggi sotterranei residenziali, realizzazione di uno spazio ad uso pubblico;
- b) Intervento sull'area subB con un'opera di manutenzione straordinaria sulle facciate da parte di un soggetto diverso dall'operatore;
- c) Intervento pubblico da realizzare a cura dei “soggetti attuatori” nelle aree di cessione, all'interno e all'esterno del perimetro del P.I.I. ed individuate nella tavole di riferimento, le cui modalità di attuazione sono a seguito riportate.
- d) Intervento per l'edificio 3 in area subA con un'opera di manutenzione straordinaria sulle facciate da parte di un soggetto uguale dall'operatore;



Perimetrazione PII



Progetto proposto con PII

La proposta di piano prevede nello specifico i seguenti interventi:

liberare il cortile/giardino alberato da tutti i posti auto attualmente ad uso esclusivo del condominio esistente, creando nuovi spazi interrati adibiti a sosta e ricovero autovetture, con accesso con rampa da via S. Allende.

Trasformare l'attuale cortile in luogo di ritrovo in parte pubblico e in parte privato. Creando una piazza pubblica e dei giardini ad uso dei residenti.

Ristrutturare l'edificio 1, un tempo ex stalle/fienile, attraverso modifiche interne e strutturali al fine di rendere idonea il manufatto edilizio, per ospitare n° 15 unità residenziali su due livelli più sottotetto. L'intervento di ristrutturazione non modifica in alcun modo la sagoma esterna, i volumi e la superficie coperta attuali, così come richiesto dal PRG vigente (art.33 N.T.A.) essendo l'edificio posto in zona A centro storico.

È prevista la demolizione dell'edificio 2, manufatto adibito oggi a box, al fine di destinare tale l'area ampliata, per la formazione di nuovi parcheggi pubblici.

La manutenzione del condominio esistente (edificio 3) di proprietà del soggetto proponente, attraverso opere di tinteggiature, ripristino intonaci, pulitura mattoni esistenti etc

Di seguito si riportano sinteticamente gli interventi e i materiali previsti sugli edificio.

Edificio 1

Verrà completamente ristrutturato attraverso modifiche interne e strutturali al fine di rendere idonea il manufatto edilizio, per ospitare n° 15 unità residenziali su due livelli più sottotetto. L'intervento di

ristrutturazione non modifica in alcun modo la sagoma esterna, i volumi e la superficie coperta attuali.

Il progetto inoltre prevede il mantenimento delle caratteristiche principali dei prospetti (così come richiesto dal PRG vigente, art.33 N.T.A.). Saranno conservate le lesene verticali in mattoni e dell'intonaco pitturato.

L'intonaco sarà completamente rifatto e sarà utilizzato quello a base di calce mentre la tinteggiatura (per tipologia e colori) sarà realizzata secondo i criteri richiesti dal Piano del colore della città di Arese e cioè con materiali propri della memoria storica aresina. Le tinteggiature saranno realizzate solo sulle parti intonacate e saranno realizzate con un unico colore o con tonalità differenti (più o meno scure) per meglio differenziare parti in aggetto o arretrate.

Le attuali aperture arcuate, che caratterizzano il prospetto sud, verranno chiuse con grandi vetrate arretrate rispetto al filo muro, in modo da far risaltare il disegno originario delle arcate attraverso anche l'utilizzo di colori contrastanti.

Le finestre realizzate in legno color verde, presenteranno elementi oscuranti interni alle abitazioni in modo da non appesantire i prospetti e lasciarli nella loro originaria integrità e semplicità.

I prospetti est ed ovest, saranno ristrutturati come l'esistente con zone traforate a nido d'ape di laterizio.

La copertura della cascina sarà completamente rifatta e il manto di copertura sarà realizzato in coppi tradizionali in cotto, mentre gronde, pluviali e scossaline saranno realizzate in rame.

Edificio 2

Verrà demolito e la volumetria corrispondente a 410,02 mc, resterà a disposizione dell'Operatore (o dell'eventuale avente causa)

anche a beneficio di altre aree in Comune di Arese, sulla base delle procedure di legge e di regolamento vigenti al momento del loro utilizzo.

Edificio 3

Sono previste opere di manutenzione straordinaria quali la ritinteggiatura delle facciate, ripristino e/o pulizia dei laterizi a vista, ripristino e tinteggiature di alcune persiane ammalorate.

Edificio 4

Il piano per questo manufatto non prevede interventi concreti, ma propone linee guida progettuali, che dovranno essere seguite nel momento in cui si interviene effettivamente. La soluzione ad oggi approvata (parere comunale favorevole in data 20/09/07 e in data 01/03/08 parere n°9903) prevede la ritinteggiatura con tinta (C1/C2) come edificio 1, per tutte le facciate escluso il piano terra che dovrà essere rivestito in mattoni faccia vista. E' prevista la rimozione della tettoia posta sulla facciata di via S. Allende.

Aree in cessione

La proposta di P.I.I. in variante prevede due aree in cessione quali: Aree a parcheggio pubblico con strada di accesso, posta internamente all'ambito del P.I.I., e individuata a Sud di questo. L'accesso è da via S. Allende e si estende per una superficie totale di circa 792,480 mq di cui 325,84 mq destinati a sosta auto.

Aree di compensazione, esterna ai confini di P.I.I., individuata a Nord dell'ambito sottoposto a P.I.I. e con una superficie reale rilevata di 7.534,65 mq circa. L'area sarà destinata alla messa a

dimora di alberature a cura del Parco delle Groane.



STRALCIO PRG
INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE

scala 1:2000

LEGENDA PRG

- ZONA "A" ■ If = esistente
- ZONA "B/1" ■ If = esistente
- ZONA "F/Pp" ■
- ZONA "F/Pa" ■

LEGENDA CESSIONI

- PERIMETRO P.I.I. □
- AREA DI CESSIONE ■
- AREA DI CESSIONE ■

Individuazione aree in cessione

Capacità insediativa

La proposta di p.l.i. in variante prevede un incremento rispetto allo stato di fatto, di n° 15 unità abitative che nella previsione corrispondono a circa 30 abitanti in più che graviteranno nella frazione Valera.

Dati di progetto

VOLUME ESISTENTE STATO DI FATTO

| Edificio | Volume (V) | Superficie lorda (SI) |
|------------|-------------|-----------------------|
| EDIFICIO_1 | 4.108,21 mc | 984,18 |
| EDIFICIO_2 | 410,02 mc | 115,58 |
| EDIFICIO_3 | 9.730,37 mc | 1.985,79 |
| EDIFICIO_4 | 6.648,10 mc | 1.990,45 |

VOLUME DI PROGETTO

| Edificio | Volume (V) | Superficie lorda (SI) |
|------------|------------------------------|-----------------------|
| EDIFICIO_1 | 3026,35(<3100 teorico) mc | 984,18 |
| EDIFICIO_2 | DEMOLIZIONE | |
| EDIFICIO_3 | COME ESISTENTE | |
| EDIFICIO_4 | COME ESISTENTE | |

Calcolo dotazione di standard

Lo standard minimo richiesto è stato calcolato ai sensi dell' art. 7.3 Documento di Inquadramento, Programmi integrati d'intervento così come di seguito specificato:

CALCOLO SECONDO la Superficie lorda

destinazione residenziale: pari all'80% della Superficie Lorda

Sup. Lorda residenziale di progetto:

984,18 mq (edificio 1) x 0,8 = **787,34 mq STANDARD MINIMO**

RICHIESTO

787,34 mq < 866,65 mq STANDARD DI PROGETTO (piazza pubblica)

CALCOLO SECONDO Volume

L.R.51/1975, art.22 e L.R.15/1/2001, n.1, art.7

Standard urbanistici per insediamenti residenziali:
pari a 26,50mq per abitante(100mc)

Volume residenziale di progetti:

3.100 mc (edificio 1) x 26,50/100 = 821,50 mq **STANDARD MINIMO**

RICHIESTO

821,50 mq < 866,65 mq STANDARD DI PROGETTO (piazza pubblica)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI DI PRG
E DI PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I. in variante

| parametri | Stato di fatto edificio 1 oggetto di cambio d'uso | progetto PII |
|---|---|--|
| Volume (V) massimo | 4.108,21 mc | 3.026,35 mc < 3.100mc (NOTA1) |
| Locali senza permanenza di persone (s.p.p.) | / | 492,09 mq (sottotetto) 28,25 mq(cantina UNITA'1) |
| Volume con destinazioni accessorie (NOTA2) | / | 4.108,21 - 3.100 = 1008,21mc |
| Destinazioni d'uso | Stalle e fienili | residenziale (art.31 comma 2) |
| H = altezza dei fabbricati | 9,50 m | Preesistente |
| Hl= altezza d'imposta dei fabbricati | 6,60 m | Preesistente |
| Df = distanza tra fabbricati | Df1 edificio1-edificio3: 9,74m Df2 edificio1-edificio4: 39,56m Df3 edificio1-edificio5: 10,82m | Preesistente |
| Ds = distanza dei fabbricati da vie | Edificio allineato su via S.Allende | Preesistente |
| Dc = distanza dei fabbricati dai confini del p.i.i. | Dc1 da confine NORD-OVEST:0m Dc2 da confine NORD-EST: 0m(allineamento su via Allende) Dc3 da confine SUD-OVEST:5,60m | Preesistente |

| parametri | | Stato di fatto area interna a subA | progetto PII area interna a subA |
|---|--|---|--|
| Rc = rapporto di copertura (NOTA3) | $Rc = \frac{Sc(\text{sup.coperta})}{Sf(\text{sup.fondiaria})}$ | $= 1.269,60 / 5.802,44$ $= 0,21$ $= 2/10$ (circa) | $= 1.154,02\text{mq} / 5.802,44$ $= 0,19$ $= 2/10$ (circa) |
| Verde primario (area di P.I.I. esclusa copertura autorimesse) | EDIFICIO_1 | 3 mq x 4.096,38 mc /100mc = 122,89 mq | Vp = 1.770,37 >414,80 mq |
| | EDIFICIO_3 | 3 mq x 9.730,37 mc /100mc = 291,91 mq | |
| | TOTALE | 414,80 mq | |
| Superficie scoperta e drenante | | =/ >20%Sf | >1.160,48(S.dren.min.) |
| Standard richiesti | | Si rinvia alla relazione tecnica di P.I.I. | |

Nota 1 Volume massimo limite di progetto

Nota 2 Volume che si potrà ottenere con scelte progettuali differenti da quella proposta

Nota 3:

EDIFICIO1: sup.coperta= 492,09mq

EDIFICIO2: sup.coperta= 115,58mq

EDIFICIO3: sup.coperta= 661.93mq

Tot.sup.coperta stato di fatto: 1.269,60mq

Nel calcolo della superficie coperta in P.I.I. non deve essere considerato l'edificio 2, per cui è prevista una demolizione senza ricostruzione.

Tot.sup.coperta in P.I.I. : 1.154,02mq < 1.269,60mq

Rc(p.i.i.) < Rc(stato di fatto)

Contesto urbano : risorse e criticità del territorio

Il comune di Arese si estende per 6,5 kmq nell'area periurbana della città di Milano e confina con i Comuni di Bollate, Garbagnate Milanese, Lainate, Rho e Milano. La popolazione residente al 31 dicembre 2007 è di 19.537 abitanti residenti. L'andamento della popolazione, dopo il boom demografico gli anni '60-'70, ha iniziato a decrescere negli anni '80, per mostrare una fortissima riduzione negli anni '90, con un incremento medio annuo passato dal 2,44% nel decennio '80-'90, a un incremento medio annuo pari allo 0,15%, nel decennio '90-2000. Un lieve aumento si è poi registrato dal 2000 al 2006, con un valore medio annuo dello 0,18%.

La capacità attrattiva del territorio viene valutata attraverso il livello di permanenza nel comune delle giovani coppie: dal 1996 al 2006 i matrimoni sono stati 1.595, di questi circa il 51% delle coppie è risultato residente ad Arese, passando dal 42% nel 1996 a oltre il 55% nel periodo 2005-2006. La necessità di rallentare la crescita dell'età media della popolazione ha portato l'amministrazione ad assumere l'obiettivo di aumentare la percentuale delle giovani coppie che permangono ad Arese, portandolo negli anni a venire ad almeno il 60%.

Il territorio comunale, è sostanzialmente pianeggiante e non rientra tra i comuni interessati da aree a rischio idrogeologico. La città è caratterizzata da un territorio urbanizzato e fortemente antropizzato, con una edificazione a prevalente funzione residenziale, un comparto industriale concentrato nella parte meridionale del territorio comunale, oltre ad alcune significative presenze tra cui spiccano l'azienda a rischio di incidente rilevante

Italmatch Chemicals Italia e l'area ex-Alfa Romeo, sita nella porzione settentrionale del Comune e già individuata, a livello regionale, come "ambito di degrado paesistico provocato da sotto-utilizzo, abbandono e dismissione".

L'Indice di Consumo di Suolo (ICS) raggiunge il 63,20% facendo ricadere il Comune nella penultima classe delle Classi di Consumo di Suolo identificate nelle NdA del PTCP. La qualità dell'edificato non presenta elementi particolarmente significativi e di valore paesaggistico, fatto salva la particolarità architettonica di una serie di edifici che costituiscono la peculiarità dei principali villaggi aresini, le "case a fungo", e il borgo rurale della Valera, tipico esempio di insediamento agricolo con il complesso di cascine e rustici annesso alla villa padronale, Villa Ricotti. La tipologia edilizia prevalente sul territorio è rappresentata da complessi residenziali unifamiliari o a schiera, che rappresentano il 16% del territorio urbanizzato.

Circa il 10% del territorio comunale fa parte del Parco delle Groane, area protetta regionale istituita con legge regionale n. 31 del 20.8.1976, facente parte della rete ecologica regionale e provinciale. Un buon livello di connessione con l'area protetta è garantito dal sistema del verde urbano, con una dotazione di aree verdi piantumate pari a 513.532 mq, circa l'8% del territorio comunale, per lo più dislocate nella

porzione a nord del Canale Scolmatore. Si tratta di una dotazione verde superiore al valore raccomandato (V) nella Tabella 4 (Indicatori di Sostenibilità) delle NTA del PTCP, pari a $V > 4\%$, considerando soprattutto che ad esso si aggiunge la buona dotazione di verde privato.

Dal punto di vista infrastrutturale, Arese si trova in posizione quasi tangente tra l'Autostrada dei Laghi (A8 e A9) e la SS233 (Varesina). Quest'ultima fa parte della rete viaria di scorrimento extraurbana che include:

- la SS233 (Varesina) in Direzione nord-sud;
- la SP153, che attraversa la zona industriale, collegando Bollate con Rho;
- la SP119, che conduce a Passirana;
- la ex-SP150, composta da viale Monte Resegone, viale Sempione, via Gran Paradiso, via Giacomo Leopardi, via Statuto, via Senato, viale Vittorio, via Vismara. La strada provinciale crea un anello all'interno del centro abitato e si ricollega alla Varesina, oltre che alla SP153 tramite via Monte Grappa.

Il casello autostradale più vicino si trova in prossimità di via Passirana, a nord del Comune, ma risulta molto utilizzato anche quello a sud della barriera in direzione Milano tra i territori di Arese, Rho e Baranzate che consente l'ingresso diretto nel sistema delle tangenziali senza il ritiro del biglietto.

Il tasso di motorizzazione privata (n autovetture/100 ab.) calcolato a livello comunale nel 2007 è pari a 61 autovetture/100 ab, valore più alto di quello relativo alla media rilevata nell'indagine provinciale Ecosistema Metropolitano per i comuni della Provincia di Milano con popolazione compresa tra i 15.000 e i 50.000 pari a 59 autovetture/100 ab.

Le linee ferroviarie più prossime sono la linea delle FNM per Varese

e per Como (le stazioni più vicine sono Garbagnate, Serenella e Bollate Nord) e la linea FS per Torino e per Domodossola (la stazione più vicina è Rho); il collegamento metropolitano è fornito dalla metropolitana di Rho.

Le linee attualmente attive per i collegamenti su gomma sono 13, solo 5 passano per la zona residenziale di Arese, mentre le restanti garantiscono il collegamento con la sola area ex-Alfa Romeo. Il sistema del trasporto pubblico è ancora da considerarsi piuttosto carente per le esigenze di mobilità dell'area, a partire dalla considerazione che Arese rientra nei comuni della provincia di Milano con una media dei tempi di viaggio con mezzi pubblici compresa tra i 55 e 65 minuti/viaggio. Per quanto concerne la mobilità ciclabile, considerando il rapporto tra i metri lineari di piste ciclabili esistenti e i metri lineari della rete viaria comunale, tale rapporto risulta pari a circa il 40%, percentuale ben superiore sia al valore raccomandato, sia al valore obiettivo fissati dalla Provincia di Milano, rispettivamente pari al 15% e al 30%. Includendo le piste ciclabili di prossima realizzazione tale valore salirebbe a circa il 48%, nonché al 53% considerando tutte le piste ciclabili previste da PRG. Si rileva tuttavia la necessità di potenziare il livello di connessione ciclabile con i poli attrattori (uffici, scuole, servizi pubblici) e proprio a tale scopo il Comune ha aderito al progetto MI-BICI della Provincia di Milano.

Arese fa parte dei comuni, individuati con deliberazione della Giunta Regionale n° 5290 del 02 agosto 2007, che rientrano nelle Zone A1 ("agglomerati urbani") per la qualità dell'aria: si tratta di 210 comuni in tutta la Lombardia, di cui 70 nella sola Provincia di Milano, per un totale di oltre 3 milioni di residenti. Come per tutta l'area critica della provincia milanese, gli impatti più rilevanti sono

legati agli ossidi di azoto e al particolato fine, le cui principali fonti sono costituite dal traffico veicolare e dai processi di combustione legati al riscaldamento (residenziale o industriale).

Il reticolo idrico principale è costituito dai Torrente Lura, Torrente Guisa e Canale Scolmatore delle Piene Nord - Ovest Milano; lo stato di qualità ambientale di tali corsi d'acqua è classificato come pessimo, principalmente a causa degli scarichi industriali e civili che confluiscono nei corpi idrici come su tutto il territorio provinciale.

Per quanto concerne lo stato quantitativo della falda, si registra una situazione di equilibrio tra prelievi e consumi, determinando, secondo la classificazione del d.lgs 152/99, la classe A ovvero: "con impatto antropico nullo o trascurabile con condizioni di equilibrio idrogeologico; le estrazioni di acqua o alterazioni della velocità naturale di ravvenamento sono sostenibili sul lungo periodo".

Per quanto concerne lo stato qualitativo sono registrati fenomeni di contaminazione significativi che riguardano i composti organoalogenati (cloroformio, metilcloroformio, tetracloroetilene, tricloroetilene). I risultati dei controlli effettuati dall'ASL tra il 2005 e il 2007 sulle acque grezze ai punti che costituiscono la rete di controllo dell'acquedotto di Arese confermano la presenza di tali inquinanti nella falda, già evidenziata anche nel Rapporto sullo Stato dell'Ambiente del 2004. Nei 7 pozzi pubblici che alimentano l'acquedotto, fatta eccezione per uno (Sempione), l'acqua viene quindi sottoposta a un trattamento di potabilizzazione con filtri a carboni attivi: i controlli dimostrano che tale trattamento garantisce l'abbattimento dei contaminanti la cui concentrazione

nelle acque distribuite in rete risulta sempre nettamente al di sotto dei limiti di legge. I nitrati sono riscontrati in concentrazioni sempre inferiori al limite dei 50 mg/l per le acque destinate al consumo umano. Tutti i campioni risultano esenti da contaminazione batterica. I dati relativi ai consumi idrici civili registrati dall'ente gestore dell'acquedotto Consorzio Acque Potabili tra il 2003 e il 2006 indicano un consumo medio pro-capite pari a 318 l/ab g nei 4 anni considerati, in crescita rispetto a una media di 262 l/ab g registrata nei 4 anni antecedenti (1999-2002).

Il sistema di gestione dei rifiuti mostra dati positivi per quanto riguarda la raccolta differenziata che raggiunge il 61% già nel 2007, superando l'obiettivo fissato dal D.lgs 152/2006 pari al 45% di raccolta differenziata entro il 2008 e il 65% entro il 2012. Resta negativo invece il trend della produzione di rifiuti

che negli ultimi 4 anni mostra un lieve aumento, da correlarsi anche alla crescita della popolazione registrata nei medesimi anni. Il dato procapite è infatti rimasto piuttosto stabile, subendo solo lievi variazioni: nel 2006 tale dato è pari a 1,39 Kg/ab gg, valore lievemente più basso di quello registrato a livello provinciale, pari a 1,44 Kg/ab gg, e a livello regionale, pari a 1,42 Kg/ab gg; il dato procapite aretino non è comunque tra i più bassi rilevati nella Provincia di Milano, che invece si aggirano intorno a 1 Kg/ab gg. Si evidenziano gli obiettivi specificati a livello provinciale al 2011 per comuni con popolazione compresa tra 5000 – 30.000:

- percentuale di raccolta differenziata pari a 61,3%;
- riduzione del 20% del tasso di crescita storico della produzione di rifiuti (pari al 2%). Il tasso di crescita assunto ad obiettivo è

quindi pari al 1,6%.

Non sono disponibili a livello comunale dati e analisi che consentano di rappresentare il quadro complessivo dei consumi energetici rilevati sul territorio: si tratta infatti di dati ritenuti sensibili per quanto concerne le analisi di mercato e dunque difficili da ottenere da parte degli enti gestori. Il tema energetico costituisce comunque un ambito fondamentale nelle politiche di sviluppo sostenibile a livello locale e su larga scala ed è possibile indicare alcune azioni messe in atto dall'amministrazione comunale al fine di ridurre i consumi energetici e le emissioni di gas serra. Nel 2008, il Comune ha aderito alla proposta del Consorzio Energia Veneto (CEV) riguardante la possibilità di ricevere energia verde al 100% con la consegna della certificazione RECS che ne garantisce la produzione da impianti a fonte rinnovabile. Inoltre a seguito dell'adozione delle "Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico" in applicazione all'articolo 105 del Regolamento Edilizio comunale, per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere attuati i criteri di bioedilizia e contenimento energetico disciplinati oltre che dalla vigente normativa, anche dalle suddette Linee Guida comunali che trattano in particolare: il contenimento dei consumi energetici, il contenimento dei consumi idrici, la riciclabilità dei materiali da costruzione, le norme di qualità e sostenibilità ambientale per l'applicazione degli incentivi.

Sul territorio aresino, si contano 5 diversi elettrodotti, con diverse caratteristiche tecniche riportate nella Tabella 6.1. Il Comune ha condotto una campagna di misurazione e analisi, conclusasi nel luglio 2008, affidata all'ing. Senigallesi (della società svizzera

TIsolutions) che ha registrato valori tutti ampiamente al disotto sia del limite di esposizione sia del valore di attenzione fissato dal DPCM 8 luglio 2003, sulla base delle indicazioni della Raccomandazione del Consiglio dell'Unione Europea del 12 luglio 1999, pubblicata nella GUCE n. 199 del 30 luglio 1999.

| elettrodotto | tipo | sigla | tensione (kV) | corrente (A) | potenza (VA) |
|--------------|----------------------|-------|---------------|--------------|---------------|
| A | doppia terna trinata | dt | 380 | 3000 | 1980 |
| B | doppia terna trinata | dt | 380 | 3000 | 1980 |
| C | semplice terna | st | 132 | 500 | 115 |
| D | doppia terna singola | ds | 132 | 1000 | 230 |
| E | | | non | | |

Caratteristiche tecniche degli elettrodotti siti sul territorio aretino (TIsolutions, 2008)

A sintesi di quanto fin qui esposto si riporta il quadro delle criticità e delle opportunità che caratterizzano il contesto aretino costruito in fase di scoping nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) in fase di redazione da parte dell'amministrazione comunale.

| | |
|--|--|
| <p>Punti di forza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Saldo positivo della popolazione (sia naturale che migratorio) - Consolidata vocazione residenziale del territorio comunale - Presenza di insediamenti residenziali "a villaggio" tipici e riconoscibili - Elevata dotazione di servizi a livello di area - Gestione dei rifiuti con trend costantemente positivi - Impegno crescente nell'ambito dell'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili (avvio del Piano Energetico Comunale) - Presenza di un tessuto produttivo attivo e articolato | <p>Punti di debolezza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scarsa capacità attrattiva del territorio per le coppie giovani e per le fasce deboli - Territorio ampiamente urbanizzato (i.c.s. pari a 63,20%) - Scarsa valorizzazione dei centri storici sia dal punto di vista residenziale che commerciale - Presenza di aree verdi non fruibili - Presenza nel tessuto urbano di attività produttive non compatibili con il contesto residenziale - Passaggio dell'elettrodotto all'interno del contesto urbano - Inclusione nella Zona Critica Unica - Scarsa qualità ambientale dei corsi d'acqua superficiali - Sistema di trasporto pubblico carente (soprattutto per il collegamento con Milano) - Limitata connessione ciclabile con poli attrattori |
| <p>Opportunità</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vicinanza del centro urbano al Parco delle Groane - Presenza di beni storico-architettonici legati alla passata vocazione agricola - Adesione a progetti di scala sovra-locale di gestione delle aree verdi (Dorsale Nord Milano) - Partecipazione all'accordo di programma per la gestione dell'area ex-Alfa Romeo - Allestimento dell'Expo 2015 nell'area del Rhodense e programmazione di infrastrutture di collegamento pubblico su ferro - Localizzazione tra Milano e Malpensa | <p>Minacce</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elevati costi degli alloggi - Trend negativo delle attività commerciali al dettaglio - Presenza sul territorio di importanti arterie viabilistiche (A8 e SS233) |

Analisi SWOT tratta dal Documento di Scoping redatta nell'ambito della VAS del DdP del PGT

Il P.I.I. in rapporto agli strumenti urbanistici

In riferimento al panorama programmatico/ pianificatorio vigente, l'intervento proposto comporta, come già specificato, una variante al vigente Piano Regolatore Generale, con la perimetrazione dell'area a Programma Integrato di Intervento.

Nel Piano Territoriale del Parco delle Groane il comparto oggetto della variante è invece già identificato come Zona edificata .

Di seguito sono presi in esame in modo sintetico, i principali ambiti di interazione del PII con i piani e programmi di riferimento, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, quali:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e Piano Territoriale Regionale (PTR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- 1o Aggiornamento del Documento di Inquadramento del 2001
- Documento di orientamento "La città di domani - Criteri generali del PGT"
- Documento di Scoping del Piano di Governo del Territorio.

Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

E lo strumento di programmazione che delinea la strategia di sviluppo del territorio regionale ai sensi della l.r. 12/2005. con dCR n.951 del 19/01/2010, ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni al PTR che integrano e modificano la versione adottata con dCR n.874 del 30 luglio. Gli elaborati aggiornati sono stati pubblicati sul BURL n. 13 del 30 marzo 2010, 1° S.S.

Le previsioni del PTR hanno in generale carattere di indirizzo o di orientamento per gli strumenti di pianificazione locale e solo in limitate ipotesi possono avere carattere prevalente, in riferimento ai temi: realizzazione di infrastrutture prioritarie, potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

Il PTR è strutturato su 3 macro-obiettivi, declinati a loro volta in 24 obiettivi. Nella Tabella 7.1 sono evidenziati in particolare gli obiettivi che interessano la proposta di PII fungendo da riferimento e orientamento per lo sviluppo dell'intervento.

Il PTR include, ai sensi della l.r. 12/2005, il Piano Paesaggistico Regionale che integra e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato nel 2001. Il Piano fornisce una descrizione del complesso tema del degrado e dei rischi di degrado paesaggistico con la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazioni già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione.

Arese rientra nell'ambito geografico milanese, all'interno della porzione urbanizzata, nella fascia della bassa pianura. Sulla base delle indicazioni fornite nel PTPR, i principali fenomeni di degrado/compromissione paesistica riconoscibili sul territorio aretino a cui porre attenzione in sede di pianificazione sono:

- processi di urbanizzazione, di infrastrutturazione e di diffusione di pratiche e usi urbani;
- sotto-utilizzo, abbandono e dismissione di parti del territorio;
- criticità ambientali per le diverse componenti (aria, acqua,

suolo).

L'area oggetto dell'intervento pub essere ricondotta alla seconda categoria sopra elencata: rientra in particolare nel sistema dei piccoli centri, nuclei edificati e edifici tradizionali diffusi, in abbandono a causa delle avvenute trasformazioni di natura socioeconomica e culturale che hanno interessato il territorio agricolo della bassa pianura. Facendo riferimento alle definizioni fornite nel Piano Paesaggistico, l'ambito oggetto del PII è stato interessato da fenomeni di «deterioramento dei caratteri paesistici derivante dall'abbandono degli insediamenti esistenti, con la conseguente diminuzione parziale o totale di cura e manutenzione e una progressiva perdita di connotazione dei suoi elementi caratterizzanti (degrado del sottosuolo e del soprassuolo, della vegetazione, degli edifici, dei manufatti idraulici, ecc..)».

Negli ambiti degradati o compromessi la disciplina paesaggistica è orientata a «favorire gli interventi di recupero e riqualificazione al fine di reintegrare o reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici correlati con questi». In particolare la disciplina promuove l'integrazione degli aspetti paesistici nelle politiche e nelle azioni di governo locale del territorio, di progettazione e di realizzazione degli interventi. Obiettivi primari a livello locale devono essere:

- il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (naturali e storici);
- l'assonanza con le peculiarità morfologiche dei luoghi;
- la ricostruzione di un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate e spazi aperti, che dovranno essere messi in valore,

riscoprendone i caratteri sostantivi e identitari, anche in correlazione con la definizione delle rete verde provinciale e dei sistemi verdi comunali.

Tali obiettivi rappresentano di fatto la cornice di riferimento per lo sviluppo progettuale della proposta di PII presentata all'amministrazione comunale.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Individua gli obiettivi di assetto e tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio- economica della Provincia ed ha valore di piano paesaggistico-ambientale. Il Piano raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica dei Comuni. Il PTCP vigente è stato approvato nell'ottobre del 2003 ed è attualmente in corso il processo di adeguamento alla legge regionale 12/2005. La sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo insediativo costituisce obiettivo generale del PTCP che individua quattro obiettivi strategici e di indirizzo per le trasformazioni, riportati in tabella: sono evidenziati in particolare gli obiettivi che interessano la proposta di PII fungendo da riferimento e orientamento per lo sviluppo dell'intervento.

In riferimento ai vincoli e alle previsioni del PTCP, il carattere di prescrizione diretta riguardante gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica individuati nel PTCP non si applica per le aree comprese all'interno del Parco regionale delle Groane disciplinate altresì dal relativo piano territoriale vigente.

Documento di inquadramento e Indirizzi per il Piano di Governo del Territorio

Gli obiettivi prefissati nel Programma Integrato di Intervento

risultano coerenti con la strategia e gli obiettivi assunti dall'Amministrazione nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti e degli indirizzi approvati in Consiglio Comunale per la redazione del nuovo Piano di Governo del territorio.

Nel 2001, dopo quattro anni dall'approvazione del PRG, l'amministrazione comunale ha promosso, ai sensi della legge regionale 9/1999, lo strumento della programmazione negoziata attraverso i Programmi Integrati di Intervento. A quattro anni dalla stesura del primo Documento di Inquadramento del 2001, sulla base dello stato di attuazione della programmazione in esso contenuta, si è proceduto ad un aggiornamento degli obiettivi assunti in tale documento anche in considerazione delle mutate situazioni del territorio e della popolazione, nonché dell'entrata in vigore della l.r. 12/2005 che ha reso necessario un adeguamento alla nuova disciplina. Nel 2005 è stato quindi approvato il 1° Aggiornamento al Documento d'Inquadramento approvato con delibera del Consiglio Comunale n.68/2001: il Documento ha mantenuto la popolazione obiettivo a 21.000 abitanti, già fissata nel Documento approvato nel 2001, confermando la scelta, già in precedenza operata, di realizzare nuove edificazioni in modo integrato, cioè prevedendo pluralità di funzioni urbanistiche e di tipologia edilizia. In particolare, poichè la tipologia edilizia prevalente sul territorio (il 16% del territorio urbanizzato e costituito da complessi residenziali unifamiliari o a schiera) non consente di prevedere una edificazione di completamento (mediante sopraelevazione e/o ampliamento orizzontale degli edifici esistenti), al fine di favorire la creazione di nuovi nuclei abitativi in seno all'edificato consolidato, si ritiene necessario che la risposta al fabbisogno

abitativo avvenga mediante il recupero, o meglio, la riqualificazione urbanistica e la nuova espansione.

Con l'entrata in vigore della legge 12/2005, il Piano di Governo del Territorio ha sostituito il Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione comunale: il Comune di Arese ha avviato il procedimento di redazione del PGT con atto di Giunta comunale n. 147/26.09.2005.

Il sistema degli obiettivi del PGT è stato costruito a partire dagli indirizzi politici e dagli obiettivi strategici definiti nel Documento di orientamento "La città di domani - Criteri generali del PGT", approvato con atto di Consiglio Comunale n. 85 del 20.12.2007 e successivo aggiornamento dell'aprile 2008, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 24/21.04.2008. In seguito al lavoro di orientamento svolto nell'ambito della procedura di VAS del Documento di Piano del Piano di governo del Territorio, il sistema degli obiettivi è giunto alla formulazione presentata nella prima Conferenza di Valutazione e si articola in sei Obiettivi Generali (OG), a loro volta declinati in obiettivi specifici (OS).

La riqualificazione dei centri storici e degli ambiti degradati costituisce parte essenziale della strategia assunta dall'amministrazione comunale per garantire l'obiettivo della popolazione a 21.000 abitanti e conservare la vocazione residenziale della città di Arese.

IDENTIFICAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI POTENZIALMENTE CORRELATI AL P.I.I.

Il Piano integrato d'intervento si configura come programma atto alla riqualificazione di un ambito in stato avanzato di abbandono e di degrado, che integra tra i suoi obiettivi le esigenze di valorizzazione e di compatibilità paesistico ambientale della trasformazione, in una ottica di sviluppo sostenibile del territorio. L'intervento di riqualificazione urbanistica ha valenza locale.

Il fatto stesso che l'ambito oggetto di PII sia individuato ad una distanza superiore a 5Km rispetto al SIC IT2050001 "Pineta Casa" è esclusa la necessità di procedere con Valutazione di Incidenza.

Gli interventi proposti con il PII avranno delle ricadute sul territorio. Al fine di valutare le conseguenze e i problemi ambientali potenzialmente connessi alla proposta di piano, si sono considerate:

l'incremento della capacità insediativa,

consumo di suolo,

l'eventuale demolizione o nuova costruzione di edifici

il tipo di destinazione prevista,

la realizzazione dei nuovi servizi e infrastrutture,

gli interventi compensativi e migliorativi di carattere paesistico ambientale proposti.

E' importante evidenziare che il PII proposto risulta essere di ridotte dimensioni come estensione e gli interventi proposti avranno contenute, ricadute negative sul territorio. Infatti non prevede

nessun incremento volumetrico e nessun incremento di consumo di suolo.

L'ambito identifica un comparto che attualmente risulta già urbanizzato ovvero insistono quattro corpi di fabbrica. La proposta di piano prevede la demolizione di uno di questi e il riutilizzo con ristrutturazione e con cambio di destinazione d'uso del rustico adibito un tempo a stalla, in residenza. Tale trasformazione avrà come conseguenza un incremento di 15 unità immobiliari che corrispondono a circa 30 abitanti in più, con una conseguenza di aumento di traffico veicolare ipotizzabile a circa 22 nuove autovetture. Il piano prevede la realizzazione di un piano interrato destinato al ricovero autovetture con una superficie di circa 2590 mq circa.

Gli altri edifici sono già utilizzati come residenze e non verranno alterati.

Al fine di una valutazione dei problemi ambientali derivanti dall'attuazione del PII è opportuno cercare di definire i possibili impatti ambientali rispetto alle diverse componenti ambientali quali:

Suolo - Acqua

E' importante sottolineare che il PII proposto non prevede un maggior consumo di suolo, ma una migliore distribuzione e organizzazione di un comparto che risulta essere già urbanizzato.

Pertanto non parliamo di incremento di consumo di suolo.

La relazione geologica presentata a corredo della proposta PII è stata di notevole aiuto al fine di una valutazione del piano rispetto alla componente "suolo". La relazione geologica è stata redatta

secondo il criterio previsto per i territori di pianura ed esteso ad un intorno significativo per focalizzare le problematiche geologiche peculiari dell'area oggetto di PII ed in particolare quelle della:

- componente geologica e geomorfologica;
- componente idrogeologica ed idraulica;
- componente sismica.

Dallo studio geologico sono emerse le seguenti specifiche utili alla nostra valutazione:

Il territorio oggetto di intervento è classificato a bassa sismicità (Zona 4) ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri (n. 3274 – 20 marzo 2003 – G.U. n. 105 dell'8-5-2003) "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica".

dallo studio geologico redatto dal comune conformemente alla L.R. 41/97 si evince che per l'area oggetto di variante non sussistono vincoli limitanti l'uso del territorio sotto l'aspetto edificatorio. Infatti, da un punto di vista della zonizzazione geologico-geomorfologica, l'area viene classificata come "Classe 2b – area Bo (fattibilità con modeste limitazioni)".

L'area in oggetto è pianeggiante e presenta quote medie del piano campagna attorno ai 169 m s.l.m.. Da un punto di vista morfologico l'area oggetto d'intervento è pianeggiante e caratterizzata da modestissime e localizzate rotture di pendenza imputabili al reticolato idrografico superficiale secondario (fossi irrigui).

Dal punto di vista geologico la conformazione del terreno consente di avere discrete caratteristiche geomeccaniche, ovvero sia valori dei parametri di resistenza al taglio e dei valori dei moduli di

deformabilità tali da consentire l'edificazione per mezzo di fondazioni dirette per carichi statici non rilevanti.

In riferimento alla stabilità dei depositi alluvionali su cui insisteranno le opere edificatorie in progetto, emerge che la stabilità del sito è allo stato attuale buona non essendosi notati nell'area e nelle zone limitrofe fenomeni morfologici di dissesti recenti o pregressi degni di nota.

In riferimento alla componente idrogeologica e idraulica, i terreni granulari e semigranulari, che costituiscono il sottosuolo della zona in esame (caratterizzati da una permeabilità medio-alta), sono sede di una falda di tipo freatico che, essendo a profondità superiori di 10 metri dal p.c., non interferirà con le opere di fondazione. Non si sono inoltre rilevati ristagni d'acqua superficiali o altri problemi connessi al naturale smaltimento delle acque meteoriche.

Le conclusioni sono che : " la destinazione d'uso residenziale e l'allacciamento degli scarichi alla fognatura comunale sono elementi sufficienti per considerare l'intervento edificatorio compatibile con le peculiarità territoriali ed in particolare con la tutela delle acque sotterranee. Lo smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche) potrà avvenire nel terreno attraverso pozzi d'infiltrazione dotati di vasche volano di prima pioggia che dovranno essere recapitate in fognatura."

L'entità dei prelievi idrici correlati all'incremento della capacità insediativa dovuta dall'intervento risultano poco rilevanti e quindi sostenibili rispetto alla condizione attuale della falda freatica aresina, che ha una profondità dal piano campagna di circa 15-18 m e si mantiene costante nel tempo: La stessa è classificabile in base al D.L.gs 152/99 quantitativamente in

classe A o B e chimicamente in classe 2, per la presenza di nitrati. Lo stato ambientale quali-quantitativo dell'acqua risulta quindi complessivamente buono. (D. L.gs 152/99).

In merito a tale componente l'intervento proposto non evidenzia impatti negativi rilevanti.

Paesaggio e biodiversità

L'ambito oggetto di PII ricade all'interno del Parco Regionale delle Groane e viene individuato come antico borgo rurale di Valera nel PTCPdi Milano, pertanto ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f, gli interventi previsti nel PII devono essere sottoposto alla disciplina di cui all'art. 80 del L.R. 12/2005 per il rilascio dell'autorizzazione Paesistica di competenza dell'Ente gestore del Parco regionale.

Il fatto stesso che l'area oggetto d'intervento venga inserita all'interno di un ambito di interesse paesistico ambientale negli strumenti di pianificazione e programmazione provinciale e regionale denota una particolare sensibilità e attenzione che deve essere posta sul sito in merito agli interventi e alle trasformazioni dello stesso nel tempo.

Il piano come già illustrato, propone interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Gli interventi sono mirati e orientati alla conservazione e alla riproposizione dei connotati tipici del paesaggio agricolo-rurale, pertanto l'intervento proposto non evidenzia impatti relativi rilevanti.

In riferimento alla tutela degli elementi naturalistici ambientali, l'ambito ricade all'interno del Parco delle Groane in zona edificata ovvero già destinata alla residenza e alle infrastrutture. Gli interventi non trasformano un ambiente naturale e non compromettono ecosistemi. Il piano nell'ottica di una compensazione per la

trasformazioni previste, sebbene queste siano poco incisive sul territorio e nell'ottica di una rinaturalizzazione degli ambienti interni all'area protetta regionale e alla ricucitura delle connessioni verdi sul territorio, prevede la cessione di una superficie pari a 7535 mq circa destinata alla messa a dimora di alberature a cura del Parco.

Rifiuti

Dal rapporto ambientale do Agenda 21 emerge che la situazione dei rifiuti ad Arese non rappresenta un problema ambientale prioritario in quanto presenta un'evoluzione nella direzione della sostenibilità, ovvero nella riduzione della produzione dei rifiuti e aumento della raccolta differenziata.

Le politiche messe in atto dall'amministrazione e dall'azienda gestore del servizio hanno garantito buoni risultati.

Il PII prevede un incremento della capacità insediativa molto contenuto (15 nuclei familiari) che porterà inevitabilmente ad una maggiore produzione di rifiuti. Una mirata campagna di informazione e di sensibilizzazione sull'argomento consentirà di garantire il contenimento della quantità di rifiuti prodotti.

Consumi Energetici

La riqualificazione e la trasformazione dell'ambito comporterà maggiori consumi energetici civili dettati dal cambio d'uso del manufatti edilizio esistente in residenza. In riferimento a tale componente, le indicazioni contenute nel PII in riferimento all'edificio 1, prevedono che gli impianti di riscaldamento per la distribuzione di acqua calda sanitaria saranno di tipo centralizzato per ogni edificio con caldaie a gas metano ad alto rendimento. Il calcolo degli impianti sarà fatto con riferimento alle norme in vigore

in materia di contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici. Inoltre al fine di garantire il corretto isolamento degli edifici, dovrà essere effettuata una verifica delle condizioni termoigrometriche ambientali, oltre che attraverso una progettazione che rispetti gli standard previsti per il contenimento dei consumi energetici (Legge 192/05 D.lgs. 311/2006) anche tramite un controllo dei fenomeni di condensazione del vapore acqueo nelle murature.

Rumore

La relazione tecnica di valutazione del clima acustico elaborata ai sensi della Legge 447 del 26.10.1995 –L.R. 13/2001 e depositata a corredo della documentazione tecnica della proposta di PII verifica la compatibilità degli interventi con la componente ambientale.

Dal documento, al quale si rimanda per specifiche tecniche, emergono le seguenti considerazioni e valutazioni rispetto alla componente ambientale rumore:

Il Comune di Arese è dotato del Piano di Classificazione Acustica del territorio, secondo quanto disposto dalla Legge 26 ottobre 1995, n.447 – “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e dalla Legge Regionale 10 agosto 2001, n.13 – “Norme in materia di inquinamento acustico”.

In base alla Zonizzazione Acustica Comunale l’area in esame risulta classificata in Classe II (limiti di 55 dB(A) nel periodo diurno e 45 dB(A) nel periodo notturno).

Dallo studio della situazione presente si è valutato che attualmente la sorgente sonora principale è quella dovuta al traffico veicolare, in particolar modo lungo Viale Alfa Romeo, si è inoltre tenuto conto del traffico veicolare lungo le strade

comunali nelle immediate vicinanze dell'area in esame, e delle attività agricole e industriali presenti nella zona le quali sono comunque risultate di scarsissimo peso.

Per lo studio del clima acustico sono state inserite nel programma di simulazione anche sorgenti sonore per valutare la presenza di persone all'esterno del pub. Per quanto riguarda la situazione futura si prevedono le medesime sorgenti sonore

Conclusioni della valutazione clima/ impatto acustico sono :

Il clima acustico attualmente presente nell'area di intervento risulta essere compatibile con la Classe II della Zonizzazione Acustica Comunale.

La situazione simulata tiene conto del fondo in ciottolato della strada che amplifica il rumore generato dal flusso di traffico circolante su via Allende.

La presenza delle persone all'esterno del pub risulta non essere una sorgente di rumore impattante per il nuovo edificio che verrà costruito. Tenendo in considerazione inoltre che la presenza di ciottolato nel manto stradale risulta essere la fonte principale di rumore nell'area.

Vi è il rispetto dei limiti massimi di immissione presso i recettori sensibili individuati R02 (fronte sud edificio 1) e R03 (fronte est edificio 3) .

Il recettore R01 posizionato sul fronte est- via Allende edificio 1 registra valori di immissione maggiore rispetto a quello previsto dalla Classe Acustica, si ritiene che il disturbo dovuto al transito veicolare sarà comunque molto contenuto. Si precisa che in via cautelativa si potrà provvedere ad una progettazione acustica mirata per tale partizione in modo da minimizzare il disturbo

stradale all'interno delle abitazioni. Si fa presente che tale fronte risulta essere privo di affacci.

Per l'Edificio 1 inoltre dovrà essere posta massima attenzione alla scelta dei serramenti esterni in modo tale da garantire sia il rispetto delle normative in merito ai requisiti acustici passivi sia per garantire un buon comfort acustico all'interno delle abitazioni e minimizzare il disturbo derivante dal rumore stradale.

In merito a quanto sopra evidenziato si deduce che in riferimento a tale componente l'intervento proposto non evidenzia impatti negativi rilevanti.

Mobilità

Le trasformazioni dettate dalla proposta di PII non modifica in modo significativo la situazione attuale del traffico veicolare che viene presumibilmente incrementato per un numero di 22 autovetture. Ipotizzando che ogni nuovo nucleo familiare si doti di una autovettura e solo la metà di queste di due veicoli.

Il traffico veicolare indotto è destinato pertanto ad aumentare ma in modo contenuto e compatibile con la capacità di assorbimento della viabilità esistente e con ricaduta su via Allende.

Via Allende infatti, risulta essere l'unica via di accesso all'area oggetto di PII. La stessa viene classificata nel Piano Generale del Traffico del 1999 quale strada urbana secondaria.

Al fine di una valutazione della problematiche legate alla mobilità del borgo Valera, è opportuno ricordare che in prossimità dello stesso e precisamente a nord si identifica l'area ex Alfa Romeo. Uno elemento attrattore rilevante in termini di traffico, che grazie alla sua collocazione periferica e alla buona organizzazione degli accessi, non interferisce in modo eccessivo con la rete viaria

comunale e con lo stesso borgo Valera. Infatti il collegamento con lo stabilimento, l'Autostrada dei Laghi e la Strada Statale Varesina è garantito attraverso viale Alfa Romeo e via Passirana, non gravitando sulla Frazione Valera.

Aria

L'inquinamento atmosferico nel comune di Arese è particolarmente legato ai valori degli ossidi di azoto e al particolato fine, le cui maggiori fonti sono il traffico veicolare e i processi di combustione dettati dal riscaldamento.

Il PII proposto incide su tali parametri anche se nel caso specifico, in modo molto marginale in quanto il piano propone un incremento della capacità insediativa molto basso 30 abitanti, pari a 15 unità abitative con la previsione di 22 nuove autovetture.

Al fine di contenere gli impatti derivanti sulla qualità dell'aria, è opportuno che l'operatore ponga attenzione alle strategie e agli indirizzi rivolti al contenimento del risparmio energetico e all'impiego delle fonti rinnovabili. Tali indicazioni e prescrizioni vengono richiamate nelle normative tecniche di attuazione del PII stesso.

Inquinamento elettromagnetico

La dislocazione degli elettrodi che attraversano il territorio comunale non interessa il comparto oggetto di PII. In merito a tale componente l'intervento proposto non evidenzia impatti rilevanti per la salute umana.



Dislocazione elettrodotti sul territorio aretino e individuazione area oggetto di PII - (ns. elaborazione su TISolutions, 2008)

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

A fronte di quanto sopra considerato , la valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti nel PII è effettuata attraverso due strumenti:

la matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi/negativi/incerti che incrocia le tematiche ambientali e i singoli interventi del PII;

la matrice di caratterizzazione degli impatti che, per ogni impatto negativo individua le caratteristiche principali di probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti definiti nel seguente modo:

per probabilità di un impatto potenzialmente negativo si intende la possibilità che l'azione o l'intervento specifico sortiscano l'effetto indicato;

per durata di un impatto potenzialmente negativo si intende il periodo di tempo nel quale l'impatto si manifesta;

per frequenza di un impatto potenzialmente negativo si intende il numero di volte che l'impatto stesso si manifesta;

per reversibilità di un impatto potenzialmente negativo si intende quando un'azione o un intervento in programma genera un effetto temporaneo / mitigabile o persistente sulla matrice ambientale.

Gli impatti relativi alle funzioni e alle trasformazioni previste nell'ambito del PII sono riconducibili:

emissioni atmosferiche per traffico indotto;

emissioni dovute alla climatizzazione del manufatto edilizio ristrutturato e convertito in residenza (edificio1);

consumi idrici;

aumento nella produzione di rifiuti;

consumi energetici.

Matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi, negativi,

| Tematica ambientale | destinazione residenziale |
|----------------------------|----------------------------------|
| Aria | - |
| Acqua | - |
| Suolo | + |
| Paesaggio e biodiversità | + |
| Rifiuti | - |
| Rumore | +/- |
| Energia | - |
| Paesaggio | + |
| Campi elettromagnetici | + |

LEGENDA

+ / - Impatto incerto

+ Probabile impatto positivo

- Probabile impatto negativo

Matrice di caratterizzazione dei possibili impatti ambientali negativi

| Intervento PII | Matrice ambientale interessata | Caratteristiche impatti | | | |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|--------|-----------|---------------|
| | | Probabilità | Durata | Frequenza | Reversibilità |
| Residenziale | Aria | PA | DA | FM | R |
| | Acqua | PA | DA | FM | R |
| | Rifiuti | PM | DM | FM | R |
| | Energia | PA | DA | FM | R |

LEGENDA

Probabilità (PA – alta, PM – media, PB – bassa)

Durata (DA – alta, DM – media, DB – bassa)

Frequenza (FA – alta, FM – media, FB – bassa)

Reversibilità (R – reversibile/mitigabile, IR – irreversibile)

Si può affermare come il PII, in linea generale, non prevede impatti negativi di rilievo sulle componenti ambientali.

I possibili impatti negativi sono eventualmente da ascrivere all'intensificazione del traffico veicolare e inquinanti nell'area, al maggior consumo di energia, acqua, nonché alla produzione dei rifiuti provenienti dalle nuove unità abitative (n°15 – riconducibili a circa 30 abitanti).

E' importante rilevare come **l'impatto negativo** relativo ai:

consumi di energia può essere sicuramente "limato", anche in modo sostanziale, applicando tecnologie costruttive e di gestione approntate al risparmio energetico (recupero acque piovane, utilizzo fonti energetiche alternative quali pannelli solari e fotovoltaico, impiegando materiali costruttivi con caratteristiche prestazionali in termini di trasmittanza dell'involucro edilizio);

l'inquinamento atmosferico(aria) derivante dalle emissioni provenienti dalla climatizzazione dell'edificio 1, può essere significativamente ridotto con l'utilizzo di tecnologie volte al risparmio energetico;

l'inquinamento atmosferico(aria) dettato dal traffico veicolare risulta essere sicuramente più difficile ma possibile attraverso incremento di mezzi pubblici;

consumi di acqua e produzione di rifiuti possono essere contenuti attraverso una campagna di sensibilizzazione mirata per i nuclei familiari che si andranno ad insediare nel nuovo edificio.

CONCLUSIONI

Il Documento di sintesi ha analizzato le caratteristiche della Proposta di Programma Integrato d'intervento in Variante di via Allende frazione Valera – considerando gli elementi indicati dalla normativa regionale di riferimento (d.g.r. VIII/6420 del 27/12/2007 e d.g.r. VIII/7110 del 18/4/2008) al fine di valutarne l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Dall'analisi si è potuto riscontrare che:

l'area interessata ricade nella zona nord-ovest del territorio Comunale di Arese, è compresa nel perimetro del Parco Regionale del Groane, ove è classificata come "Zona edificata";

l'ambito oggetto di PII risulta essere un comparto limitato,

Gli obiettivi proposti nel PII in variante non risultano in contrasto con gli strumenti sovraordinati. La stessa richiesta di variante al PRG vigente, (parte integrante del PII) viene proposta con l'obiettivo di

attuare quanto previsto e programmato con nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane.

L'attuazione del PII non avrà ricadute significative sulle componenti ambientali per quanto riguarda la normativa ambientale comunitaria e di settore.

Gli interventi proposti nel PII di via Allende, si configurano principalmente come interventi di riqualificazione di un ambito in stato di degrado in una zona edificata e integrano negli obiettivi le esigenze di valorizzazione e compatibilità paesistico ambientale in un ottica di sviluppo sostenibile del territorio.

I potenziali effetti ambientali saranno molto contenuti e comunque legati all'insediamento delle nuove 15 unità abitative, che rapportate alle caratteristiche territoriali e organizzative dei diversi servizi della comune di Arese, sono da considerarsi irrilevanti e assorbibili dal contesto.

In riferimento a quanto emerso dal presente documento, evidenziate le caratteristiche progettuali, il contesto ambientale di inserimento e valutate le misure di mitigazione previste nella proposta di piano, si ritiene che il PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) IN VARIANTE AL P.R.G. (VARIANTE N°32) di via Allende possa essere escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.