

## **Comune di ORNAGO**

**Provincia di MONZA BRIANZA**

# **PIANO ATTUATIVO “ CASCINA BORELLA”: “Proposta di variante”**

## **Rapporto preliminare VAS: Proposta di verifica di esclusione VAS**

### **1.Premessa**

Il presente documento è redatto ai sensi degli Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi VAS e ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e degli “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi” approvati con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/0351 (provvedimento n. 1), punto n° 5.9 degli indirizzi generali per la Valutazione ambientale VAS, e s.m.i..

### **2. Assoggettabilità a V.A.S.**

Il Rapporto preliminare è redatto con l'obiettivo di raccogliere le informazioni e i dati necessari alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S., e formulare una proposta di esclusione VAS ai sensi punto 5.9 degli indirizzi generali di cui alla premessa.

Infatti le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per cui sussista la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE1 e successive modifiche;
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE2;
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

**Per queste varianti minori si procede a verifica di non assoggettabilità ed esclusione dalla VAS.**

### **3. Inquadramento territoriale**

L'ambito per cui si richiede la variante è posto al confine ovest del comune di Ornago.

Il piano attuativo è stato oggetto di apposita convenzione notarile tra il Comune di Ornago e la società Cascina Borella s.r.l. con atto a rogito Notaio Panbianco di Vimercate in data 22/03/2005 rep. 81880/19057 e successiva comunicazione di proroga dei termini della convenzione ex legge 98/2013 presentata da cascina Borella s.r.l. in data 10/3/2015.

Le aree sono costituite da terreni in parte coltivati, in parte a bosco ceduo di robinie (senza valenza ambientale o naturalistica) ed in parte a verde condominiale privato recintato con recinzione in muratura di altezza 3.0 m..

La variante riduce in modo drastico tanto la capacità edificatoria che la superficie di terreno utilizzata.

#### **4. Inquadramento urbanistico**

Il Comune di Ornago è dotato di Piano di Governo del Territorio che ricomprende le aree interessate dal P.A. in oggetto come “ **Aree interessate da piano attuativo approvato**” ( vedasi tavole del PGT al termine della presente relazione).

Il presente studio propone una variante al Piano delle Regole del PGT.

L'area è originariamente già totalmente convenzionata ed interessata da un piano attuativo con destinazione:

- parte ad uso turistico alberghiero ( zona D6 sup. territoriale mq. 19.144);
- parte a strutture sportive ( zona F5 sup. territoriale mq. 144.838).

In questo piano attuativo sono previste le seguenti capacità edificatorie:

- strutture ricettive per la zona D6 con slp. pari a **6.000,00.= mq** corrispondenti a 18.000,00.= mc. (cui andrebbero aggiunte le aree di viabilità e parcheggio esterno aventi sup. almeno pari alla s.l.p. in progetto);
- impianti sportivi per la zona F5 parte coperti, per una slp. di **7.344,00.= mq.** di copertura ed altezza indefinita, e parti scoperti (questi ultimi di sup. indefinita).

Sono state già cedute tutte le aree previste dalla convenzione e realizzate tutte le opere di urbanizzazione.

In riferimento alle cessioni si sono effettuate cessioni, senza oneri per il comune, in misura superiore anche ai dati originariamente convenzionati (+ mq. 6.542,0.=)

In un quadro sintetico si deduce che il P.A. vigente esprime le seguenti capacità edificatorie residue :

**Sup. territoriale ex zona F5                    mq. 144.838,00.= edificabilità    s.l.p. mq. 7.344,00.=**

**Sup. Territoriale zona D6                    mq. 19.144,00.= edificabilità    s.l.p. mq. 6.000,00.=**

Aree standard cedute per zona D6 da convenzione    mq. 2.100,00.=

[6.000 mq. x 3 m x17,5    mq/mc/150mc.= 2.100,00.= mq.]

*N.B. Il piano attuativo prevede anche la realizzazione in zona A1 di mc. 18.186,33.= di volumetria a destinazione residenziale, già interamente realizzata o in corso di ultimazione.*

## **5. Dati urbanistici variante proposta**

La variante che viene proposta riduce in modo drastico:

5.1 la superficie territoriale interessata dalle costruzioni;

5.2 la superficie lorda pavimento (s.l.p.) in progetto.

### **5.1 SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA DALLE COSTRUZIONI**

#### **A) ex zona F5 STRUTTURE SPORTIVE ( originaria capacità edificatoria mq 7.344 s.l.p.)**

Capacità edificatoria post variante:

**Abitazione principale** **sup. coperta mq. 885,00.=**

**Costruzione ad uso sportivo** **sup. coperta mq. 500,00.=**

Considerando che la sup. urbanizzata di pertinenza della singola costruzione sia pari a cinque volte l'area di sedime si ha una sup. interessata dalle edificazioni pari a  
mq.  $(885+500) \times 5 =$  mq. 6.925,00.=

Questa superficie rapportata alla sup. territoriale originariamente interessata dal comparto è pari a meno del 5% della sup. originaria, **liberando quindi, e lasciando allo stato agricolo e naturale, il 95% circa della sup. territoriale originaria (circa 137.000,00.= mq.!).**

Infatti il rapporto  $6.925/144.838=0,0478$  (4.78%)

#### **B) ex zona D6 STRUTTURE RICETTIVE ( originaria capacità edificatoria mq 6.000 s.l.p.)**

Capacità edificatoria post variante:

**Abitazione custode** **sup. coperta mq. 205,00.=**

**Costruzione direzionale** **sup. coperta mq. 850,00.=**

Considerando che la sup. urbanizzata di pertinenza della singola costruzione sia pari a cinque volte l'area di sedime si ha una sup. interessata dalle edificazioni pari a mq.  $(850+205) \times 5 =$  mq. 5.275,00.

Questa superficie rapportata alla sup. territoriale originariamente interessata dal comparto è pari a meno del 30% della sup. originaria, **liberando quindi, e lasciando allo stato agricolo e naturale, il 70% della sup. territoriale originaria (circa 13.400,00.= mq.!).**

Infatti il rapporto  $5.725/19.144=0,276$  (27.6%)

### **5.1 SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA DALLE COSTRUZIONI**

Anche in termini di s.l.p edificata si ha una drastica riduzione della capacità edificatoria.

#### **A) ex zona F5 STRUTTURE SPORTIVE ( originaria capacità edificatoria mq 7.344 s.l.p.)**

Capacità edificatoria post variante:

<b>Abitazione principale</b>	<b>s.l.p</b>	<b>mq. 885,00.=</b>
<b>Costruzione ad uso sportivo</b>	<b>s.l.p.</b>	<b>mq. 500,00.=</b>
		<b>=====</b>
<b>S.l.p. totale</b>		<b>mq. 1.385,00.=</b>

Questa superficie lorda di pavimento rapportata alla s.l.p. originariamente prevista dal comparto è pari a meno del 20% della sup. edificabile originaria, **rinunciandosi quindi a più dell' 80% della sup. edificabile originariamente convenzionata.**

Infatti il rapporto  $1.385/7.344=0,188$  (18,8%)

#### **B) ex zona D6 STRUTTURE RICETTIVE ( originaria capacità edificatoria mq 6.000 s.l.p.)**

Capacità edificatoria post variante:

<b>Abitazione custode</b>	<b>s.l.p</b>	<b>mq. 205,00.=</b>
<b>Costruzione direzionale</b>	<b>s.l.p.</b>	<b>mq. 1.560,00.=</b>
		<b>=====</b>
<b>S.l.p. totale</b>		<b>mq. 1.765,00.=</b>

Questa superficie lorda di pavimento rapportata alla s.l.p. originariamente prevista dal comparto è pari a meno del 30% della sup. edificabile originaria, **rinunciandosi quindi a più dell' 70% della sup. edificabile originariamente convenzionata.**

Infatti il rapporto  $1.765/6.000=0,294$  (29,4%)

## **6. Rilevanza comunitaria ambientale**

Non emerge nessuna rilevanza in merito alla normativa comunitaria nel settore ambientale.

## **7. Caratteristiche degli effetti della variante al DdP**

La nuova proposta progettuale non comporta alcuna variazione, se non riduttiva, in termini di:

- consumo di suolo
- inquadramento geologico
- assetto geomorfologico
- modello idrogeologico e vulnerabilità delle acque sotterranee
- caratterizzazione geologica del suolo ai fini della vulnerabilità sismica
- pericoli di contaminazione dei suoli
- inquinamento atmosferico
- clima acustico

Sostanziali sono altresì le riduzioni;

- Di consumo di acqua sia rispetto alla struttura di tipo alberghiero che rispetto alla struttura di tipo sportivo.
- Di produzione rifiuti sia di tipo urbano che di tipo agricolo (stallatico etc.)

In termini di scarichi fognari, la costruzione di tipo direzionale e la abitazione del custode saranno collegate direttamente alla fognatura.

La abitazione principale e la costruzione sportiva in alternativa al collegamento alla fognatura principale per mezzo di stazioni di spinta (data la loro quota più bassa rispetto alla fognatura comunale) saranno dotate di un sistema di fitodepurazione o depuratori domestici (tipo shunt).

## **8. Accessibilità e viabilità.**

L'accessibilità è garantita dalla rete stradale esistente ed i volumi di traffico prevedibili sono sicuramente inferiori a quelli determinabili dalle caratteristiche degli insediamenti previsti nel P.A. vigente (soprattutto per la parte alberghiera).

Anche la dotazione di parcheggi ( da prevedere in 1,0 mq./mq. sia per la zona direzionale che per la ex zona turistico alberghiera) è ridotta al 30% della dotazione originariamente prevedibile.

## **9. Paesaggio**

Le due costruzioni previste nella zona ex sportiva, abitazione principale e palestra privata, che è in una bassura rispetto al contesto circostante, saranno praticamente invisibili dall'esterno in quanto

protette da cortine boscate piuttosto estese.

Anche la costruzione direzionale (su due piani) si prevede sia coperta da una cortina alberata e comunque le sue dimensioni sono decisamente inferiori a quelle delle costruzioni in progetto sulla base della convenzione vigente.

L'incidenza sul paesaggio è quindi bassa per tutti i tipi di costruzioni in progetto

## **10. Inserimento in previsioni PTCP Monza e Brianza.**

La variante in progetto interferisce in misura decisamente inferiore rispetto al progetto vigente con riferimento alle previsioni del PTCP.

Negli allegati seguenti si propone la comparazione o l'inserimento della nuova variante nelle tavole del PTCP provinciale.

E' opportuno ricordare che per il PTCP sono "**fatte salve**", ex art. 31 N.T.A. (disciplinante la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica), "*LE PREVISIONI DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PTCP*".

Il P.A. Cascina Borella, approvato nel 2005 come citato all'art. 3, rientra nella "**salvezza**" disposta dalla sopracitata norma del PTCP di Monza e Brianza adottato nel 2011 ed approvato nel 2013.

Il sottoscritto ritiene che anche la presente variante, proprio in considerazione del suo carattere estremamente riduttivo in termini di consumo del suolo e capacità edificatoria, debba rientrare nella "salvezza" prevista a favore del vigente piano.

La proposta variante, pertanto, non solo non incide in termini di impatto paesaggistico ed ecologico (valori espressamente tutelati dal PTCP), ma addirittura determina una soluzione migliorativa rispetto alle previsioni "**fatte salve**", vale a dire, appunto, le previsioni del vigente piano attuativo.

In altre parole ove si attuasse il vigente piano, come l'operatore si riserva di fare al denegato diniego della presente variante, senza dubbio alcuno fatto salvo dall'art. 31 sopra citato, i valori paesaggistici ed ecologici risulterebbero tutelati in termini meno ampi rispetto a quanto lo sarebbero in presenza della variante.

La variante stessa, si ribadisce, garantirebbe una migliore tutela dei valori di che trattasi.

In estrema sintesi si può ricondurre la questione al principio logico per cui il "meno" sta nel "più"; se è possibile realizzare il "più", non si vede come si possa impedire l'attuazione del "meno".

Soprattutto se il "meno" rappresenta circa il 75 % del piano attuativo vigente.

Lo stesso vale anche con riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici del P.T.C.P..

Difatti, la Provincia di Monza Brianza ha riconosciuto che il vigente P.A. Cascina Borella è fatto salvo anche rispetto alla disciplina degli AAS (come da verbale dell'incontro svoltosi in data 8.10.2015).

Anche sotto tale profilo, pertanto, la proposta di variante, in quanto riduttiva rispetto al piano vigente,

deve beneficiare della salvezza riconosciuta a quest'ultimo.

Si fa presente, infine, che il corridoio ecologico reale è maggiore di quello in progetto perché vi si potrebbero a tutti gli effetti conteggiare le parti ad est del complesso della Cascina Borella e le parti ad ovest.

La rappresentazione grafica evidenzia in modo inequivocabile quanto asserito nei punti precedenti.

## **11. Non assoggettabilità a VAS.**

Il sottoscritto Ing. Flavio Tresoldi,

- per tutto quanto sopra argomentato;
- considerato che NON si rilevano effetti significativi sull'ambiente, ed al contrario, gli effetti sono fortemente riduttivi in termini di capacità edificatoria e consumo di suolo, tanto da consentire la qualificazione della proposta variante come modifica minore del piano attualmente vigente;
- considerato anche che la proposta variante interessa piccole aree a livello locale

propone di escludere la proposta di variante in oggetto dalla procedura V.A.S.

Ornago, 18.05.2017

Ing. Flavio Tresoldi

.....

## Estratto Google maps.

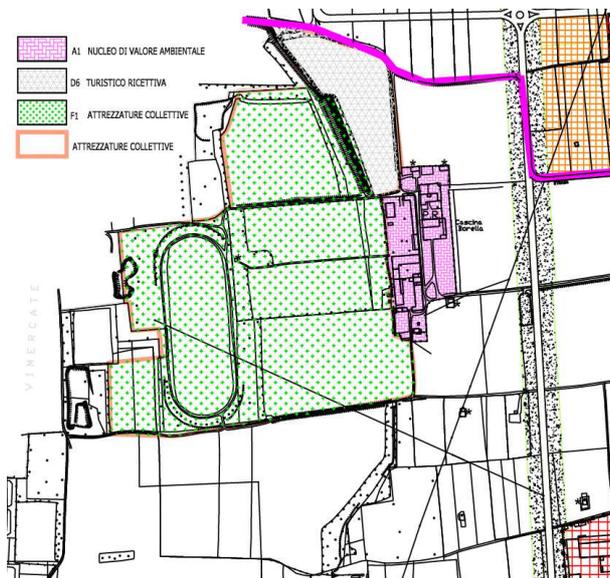


**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITA':  
CON P.A. VIGENTE**



**CON P.A. IN VARIANTE**

## Estratto PRG alla convenzione

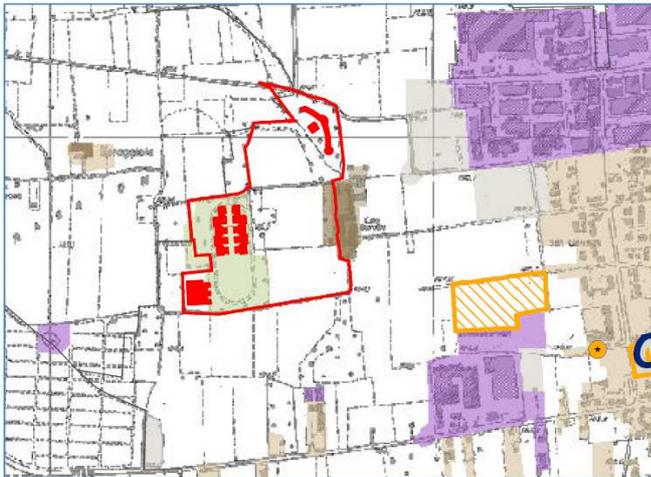


## Estratto PGT vigente



 AREE INTERESSATE DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 1**



**PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO  
CON COSTRUZIONI IN PROGETTO**

LEGENDA TAV. 1 P.T.C.P.

- LA CITTÀ: DUE SERVIZI
- Trasfusione di energia elettrica e impianti pubblici
  - Impianti tecnologici
  - Strutture (edifici) e impianti sportivi

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 1**



**PERIMETRO DI POTENZIALE EDIFICABILITÀ  
CON DIMENSIONI COSTRUZIONI IN PROGETTO**

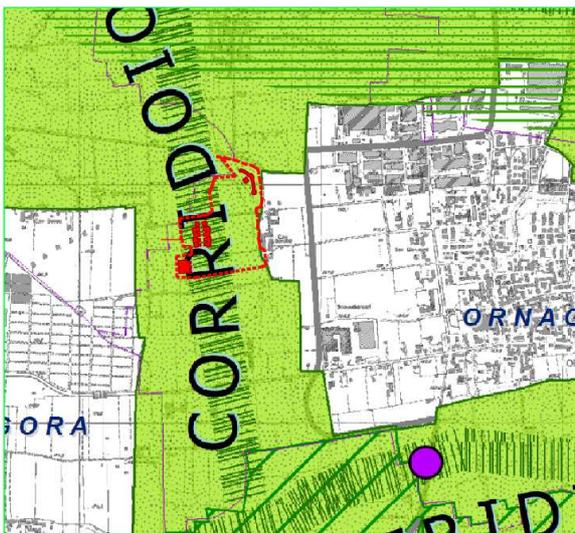
LEGENDA TAV. 1 P.T.C.P.

- LA CITTÀ: DUE SERVIZI
- Trasfusione di energia elettrica e impianti pubblici
  - Impianti tecnologici
  - Strutture (edifici) e impianti sportivi

**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITÀ:  
CON P.A. VIGENTE**

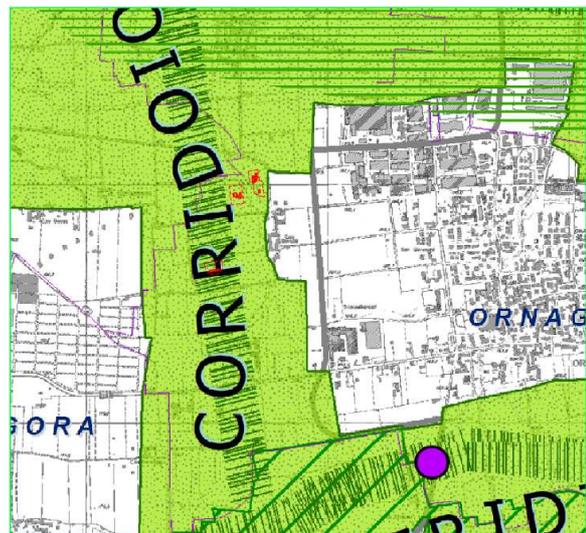
**CON P.A. IN VARIANTE**

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 6a.2**



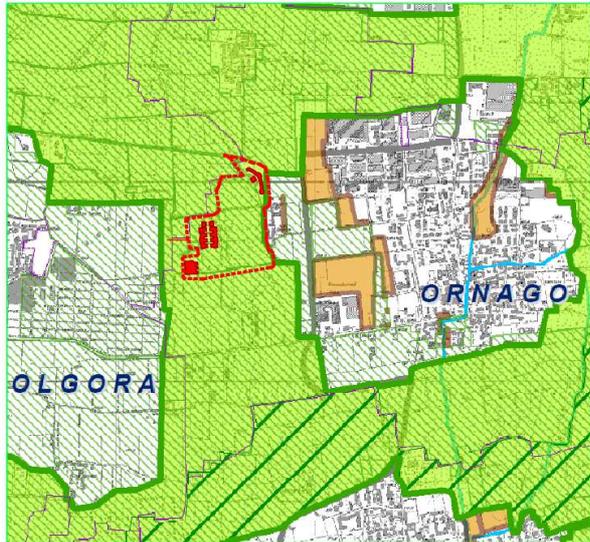
**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITÀ:  
CON P.A. VIGENTE**

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 6a.2**



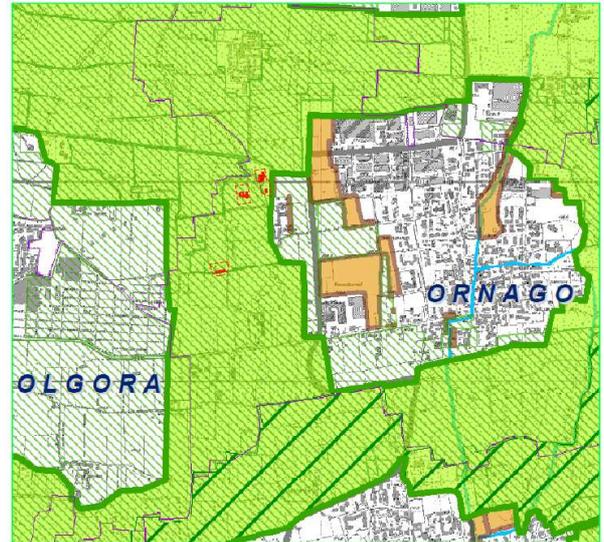
**CON P.A. IN VARIANTE**

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 6d**



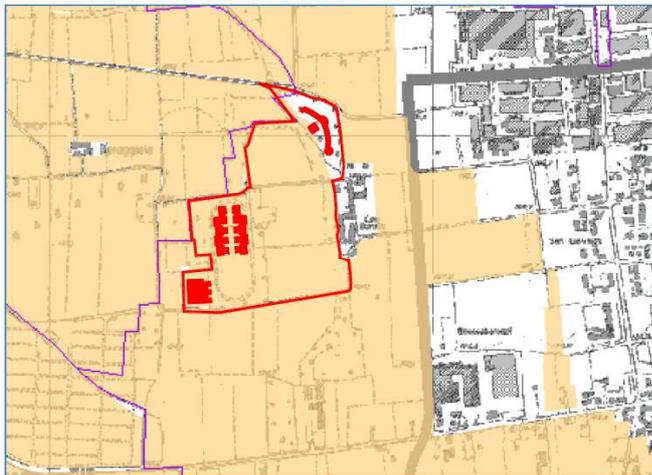
**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITA':  
CON P.A. VIGENTE**

**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 6d**



**CON P.A. IN VARIANTE**

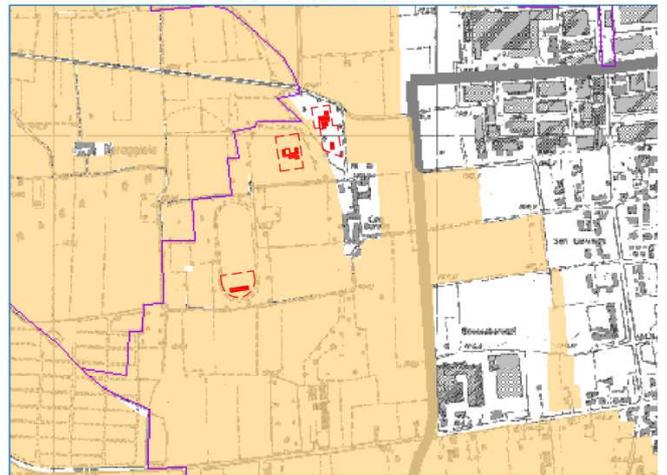
**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 7b**



 PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO  
CON COSTRUZIONI IN PROGETTO

**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITA':  
CON P.A. VIGENTE**

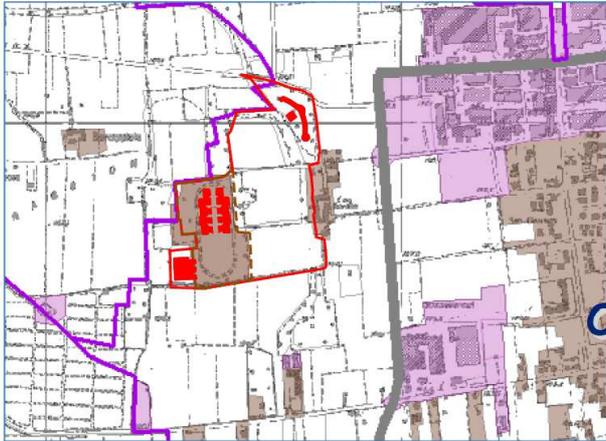
**STRALCIO P.T.C.P. - Tav 7b**



 PERIMETRO DI POTENZIALE EDIFICABILITA'  
CON DIMENSIONI COSTRUZIONI IN PROGETTO

**CON P.A. IN VARIANTE**

## STRALCIO P.T.C.P. - Tav 16



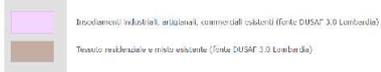
PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO GIÀ CONVENZIONATO  
CON COSTRUZIONI IN PROGETTO



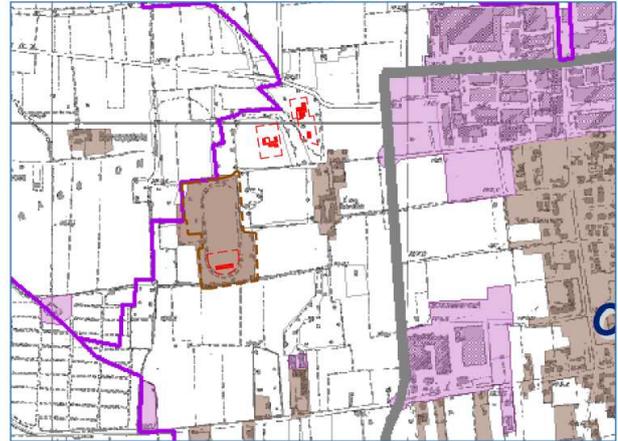
PERIMETRO ZONA DICHIARATA COME  
TESSUTO RESIDENZIALE e MISTO ESISTENTE

LEGENDA TAV. 16 P.T.C.P.

### Aree urbanizzate



## STRALCIO P.T.C.P. - Tav 16



PERIMETRO DI POTENZIALE EDIFICABILITÀ  
CON DIMENSIONI COSTRUZIONI IN PROGETTO



PERIMETRO ZONA DICHIARATA COME  
TESSUTO RESIDENZIALE e MISTO ESISTENTE

LEGENDA TAV. 16 P.T.C.P.

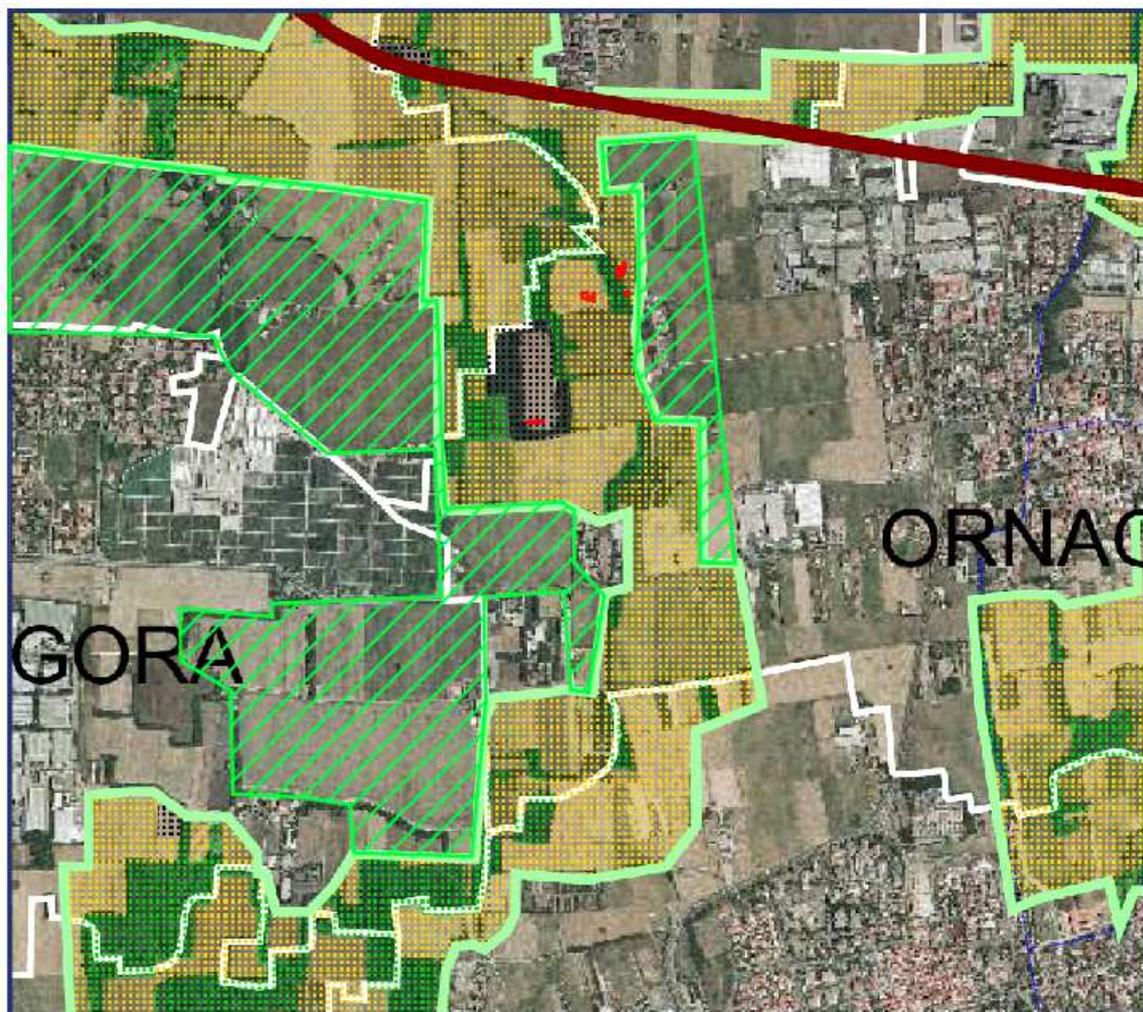
### Aree urbanizzate



**NUOVE COSTRUZIONI E POLIGONO EDIFICABILITÀ:  
CON P.A. VIGENTE**

**CON P.A. IN VARIANTE**

## DIMENSIONE REALE CORRIDOIO ECOLOGICO



AREE AGRICOLE CHE DANNO LA VERA  
DIMENSIONE DEL CORRIDOIO ECOLOGICO

- COSTRUZIONI IN PROGETTO