

**COMUNE DI ORNAGO**  
(provincia di Monza e Brianza)

**PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO AT2**

**VIA FARO**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO AT2 VIA FARO IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

**RAPPORTO PRELIMINARE**

Architetto  
GEROLAMO BARZAGHI  
Via Borgo Palazzo n°48  
24125 BERGAMO

e-mail: [archgb@libero.it](mailto:archgb@libero.it)

## **INDICE**

1. Premessa.
2. Finalità del rapporto.
3. Inquadramento territoriale.
4. Inquadramento urbanistico.
5. Contenuti della variante al PGT.
6. Documentazione del piano attuativo.
7. Identificazione dei possibili impatti ambientali generati dalle azioni in programma.
8. Considerazioni conclusive.

## **1. PREMESSA**

Il presente documento ha come obiettivo la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Integrato di Intervento in variante al Documento di Piano, del Piano del Governo del Territorio, denominato **AT2 Via Faro**.

Secondo la normativa vigente in materia di VAS di Piani e Programmi, con riferimento al D.G.R. 6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i., ed in riferimento alle modifiche normative introdotte con l'art. 13 della LR 4/2012, il presente Piano Integrato di Intervento in Variante agli atti del PGT vigente è sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS.

Il rapporto preliminare è redatto con l'obiettivo di raccogliere tutte le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale.

I contenuti del documento vengono discussi durante la conferenza di verifica.

Il presente documento è stato redatto e allegato all'istanza di approvazione del presente Piano Integrato di Intervento.

## 2. FINALITA' DEL RAPPORTO

Il presente rapporto intende fornire all'Autorità Competente per la VAS, che deve esprimersi in ordine all'ammissibilità della procedura semplificata di verifica, le informazioni ed i dati utili per assumere la decisione di assoggettare o meno la variante al Documento di Piano alla valutazione ambientale.

Esso si occupa dunque della rappresentazione delle caratteristiche della variante di Piano, nonché degli effetti e delle aree che possono essere interessanti dalla variante.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e sottoposto a conferenza di verifica per divenire parte integrante del piano attuativo in variante al vigente PGT secondo il seguente

schema generale:

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di esclusione dalla VAS
<b>Fase 0 Preparazione</b>	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso</b> dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
<b>Conferenza di verifica</b>	<b>verbale conferenza</b> in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
<b>Decisione</b>	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Schema generale della verifica di assoggettabilità (allegato 1 alla D.G.R. 10 novembre 2010-n°9/761)

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Piano Integrato di Intervento **AT2** è sito in Via Faro a ovest dell'abitato del Comune di Ornago.

E' identificato nel catasto terreni del Comune di Ornago al:

- Fg. 7 mappali: 484, 486, 612, 614, 616, 618 di mq. 4.180,00
- Fg. 8 mappali: 5, 21, 22, 23, 123, 125, 127, 129, 131 di mq. 24.236,00

Attualmente l'ambito è interessato da terreni incolti, e confina a nord ed a est con aree agricole da cui è separato tramite un filare di alberi che segue il terrazzamento esistente, a ovest confina con l'area industriale che fronteggia la Via Faro, mentre a sud confina con il centro sportivo comunale.

La proprietà dell'area è della ditta F.A.R.O, S.p.A. che svolge attività di tipo tecnologico avanzato sul territorio comunale da moltissimi anni ed ha sede in Via Faro n°15 in adiacenza all'area oggetto del piano attuativo AT2.



*Inquadramento territoriale dell'area dell'intervento nel territorio del Comune di Ornago*

L'ambito oggetto dell'intervento progettuale è caratterizzato dal punto di vista urbanistico da destinazioni funzionali eterogenee, sia produttive industriali, sia residenziali che pubbliche, con un territorio edificato consolidato ormai completamente urbanizzato, con tipologie architettoniche eterogenee.

Sotto il profilo viabilistico, l'area è ben servita e collegata alla strada provinciale Monza – Trezzo che permette di raggiungere velocemente l'autostrada A4.



*Inquadramento territoriale di dettaglio dell'area dell'intervento*



*Ripresa fotografica da nord dell'area di intervento*



*Ripresa fotografica da sud dell'area dell'intervento*

#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Ornago è dotato di Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 23/07/2008.

L'ambito del Piano Integrato di Intervento è disciplinato dal Documento di Piano del PGT, con destinazione urbanistica "Area di trasformazione AT2" direttiva 18, all'interno del DdP 26.0 Direttive per il governo del territorio per le aree di trasformazione.



*Estratto cartografico del DdP 25.0 Azioni di governo del territorio*

Si riporta di seguito uno stralcio della direttiva 18 "Ambito di trasformazione AT2" delle Direttive per il governo del territorio:

Obbiettivi della Trasformazione	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mantenimento a verde dell'intero comparto AT"-1 e cessione della proprietà al Comune;</li><li>- Ampliamento a nor delle aree a disposizione del centro sportivo;</li><li>- Destinazione d'uso per attività produttive del comparto AT2-2 a compensazione della previsione dell'ultimo PRG e a completamento del comparto industriale a nord-est.</li></ul>
---------------------------------	--

Dati quantitativi di base	<u>Comparto AT2-1</u>	
	Superficie complessiva del comparto:	mq. 4.770
	Superficie territoriale a verde:	100%
	Superficie territoriale urbanizzabile	0%
	<u>Comparto AT2-2</u>	
	Superficie complessiva del comparto:	mq. 22.330
Superficie territoriale a verde:	60%	
Superficie territoriale urbanizzabile	40%	

Diritti di edificabilità	<u>Comparto AT2-1</u>	
	Diritto edificatorio equo:	mq/mq. 0,00
	Diritto edificatorio di progetto	mq/mq. 0,00
	Diritto edificatorio derivante da perequazione	mq/mq. 0,00
	<u>Comparto AT2-2</u>	
	Diritto edificatorio equo:	mq/mq. 0,50
Diritto edificatorio di progetto	mq/mq. 0,60	
Diritto edificatorio derivante da perequazione	mq/mq. 0,10	

Indici e parametri di riferimento	Indici e parametri riferiti alla sola <i>Superficie territoriale urbanizzabile</i> :	
	Distanza minima dai confini : Dc	m 5,00
	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00
	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00
	Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00
	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge
	Superficie coperta : Sc	max.50%
	Altezza massima degli edifici: Hmax	m 15,00
	Superficie filtrante: Sfil	min. 15%

Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere in attuazione del Piano dei Servizi il cui valore risulti non inferiore al 20% degli utili risultanti dal Quadro Economico del PII calcolati così come indicato dalla Direttiva 12.
--	--

Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<p><u>Area comparto AT2-1</u>, da acquisire al demanio comunale con sistemazione a verde avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formazione di aree boscate ecotonali, frammiste a piccole radure, le cui essenze arboree e arbustive. ....</li> </ul> <p>Cessione di area per ampliamento centro sportivo avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localizzazione a sud del comparto AT2-2,</li> <li>- Estensione minima pari mq. 4.800,00.</li> </ul>
---	--

Altre direttive	E' fatto obbligo di conservare l'orlo di terrazzo esistente ai margini dell'area AT2-2; a tal riguardo la sistemazione a verde ai tale orlo dovrà essere coerente con la morfologia del suolo, anche con il fine di marcare l'orlo per ragioni estetico percettive.
-----------------	---

## 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT

L'intervento ha come oggetto la Variante al Piano Integrato di Intervento industriale AT2 denominato "AT2 Via F.A.R.O S.p.a.", del P.G.T., ai sensi dell'art. 14, comma 5, L.R. 12/2005.

**Detta variante non modifica l'assetto urbanistico, permane la destinazione industriale e non comporta sottrazione di aree agricole.**

**Il piano attuativo in variante comporta unicamente la modifica dell'indice fondiario e precisamente:**

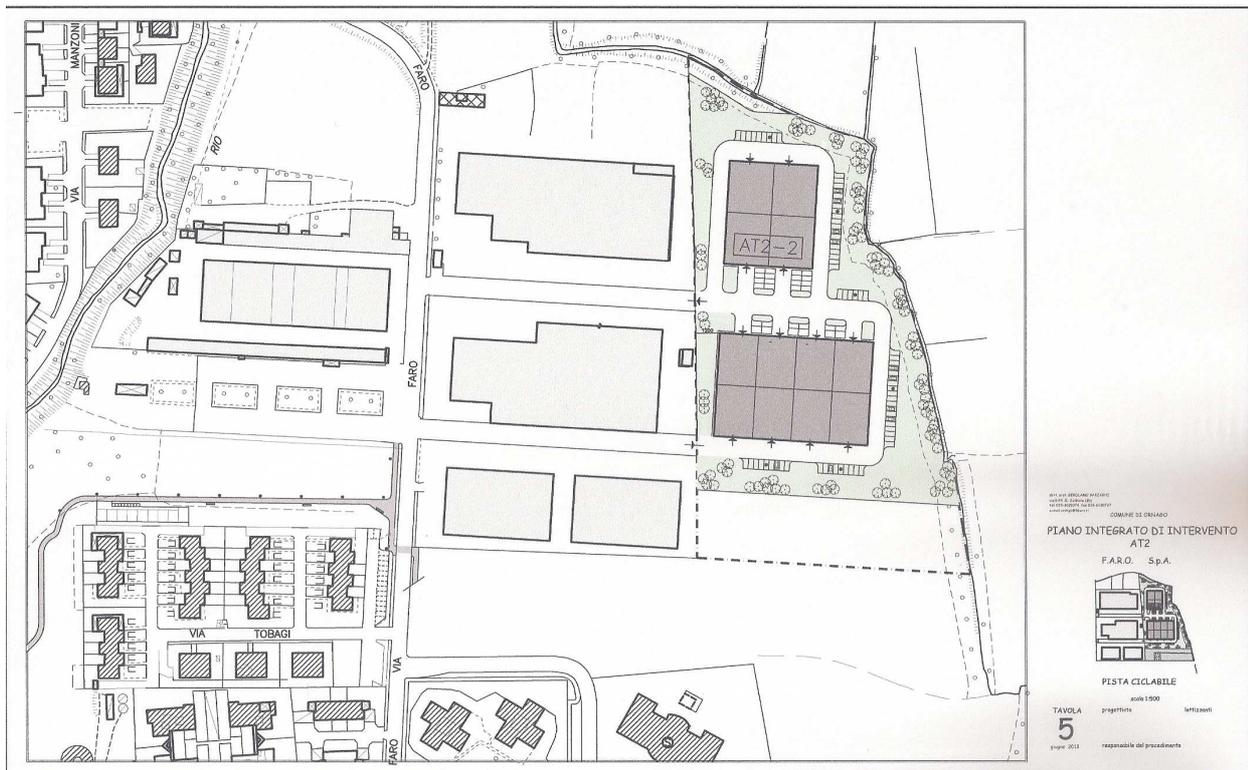
- per il comparto AT2-2 una incremento della superficie territoriale urbanizzabile del 10% dal 40% al 50%, subordinata al pieno raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico dichiarati e a criteri di risparmio energetico e di sostenibilità economica;
- la realizzazione di una barriera verde di separazione tra la zona industriale e l'area a sud del centro sportivo con la messa a dimora di un filare di alberi di alto fusto di essenze autoctone sempreverdi;
- la realizzazione di opere di pubblica utilità in attuazione al piano dei servizi, quale il tracciato della pista ciclopedonale di circa 150 mt da realizzare sull'area già di proprietà comunale.

La presente variante al piano integrato di intervento comporta la variazione di alcuni dati urbanistici così come indicati nella convenzione urbanistica, in particolare i nuovi dati sono quelli evidenziati di seguito nella tabella:

Dati quantitativi di base	<u>Comparto AT2-1</u>	
	Superficie complessiva del comparto:	mq. 4.770
	Superficie territoriale a verde:	100%
	Superficie territoriale urbanizzabile	0%
	<u>Comparto AT2-2</u>	
	Superficie complessiva del comparto:	mq. 22.330
Superficie territoriale a verde:	50%	
Superficie territoriale urbanizzabile	50%	

L'intervento oggetto di variante prevede , oltre agli standard di progetto e a quelli di qualità, destinati alla realizzazione di opere di cui al Piano dei Servizi del PGT, mitigazioni di carattere ambientale consistenti nella realizzazione di fascia verde alberata. Nel dettaglio è prevista la messa a dimora di un filare di alberi ad alto fusto di essenze autoctone, a nord e a est dell'insediamento industriale, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'intervento sull'area agricola adiacente.

Sotto il profilo urbanistico la proposta in variante non altera le previsioni contenute nel PGT, rispettando gli allineamenti, il sistema viabilistico già esistente e migliorando l'impatto visivo nella zona sud con l'introduzione di un filtro a protezione dell'area pubblica del centro sportivo comunale.



*Estratto tav. n°5 pista ciclopedonale*



## 6. DOCUMENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione che costituisce il piano integrato di intervento:

- Relazione illustrativa;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Computo metrico estimativo pista ciclopedonale;
- Quadro economico del PII;
  
- Elaborati grafici:
  - Tavola 1 – Estratti catastali;
  - Tavola 2 – Inquadramento urbanistico: Estratto fotogrammetrico  
Estratto P.G.T.
  - Tavola 3 – Aree in cessione;
  - Tavola 4 – Planivolumetrico;
  - Tavola 5 – Urbanizzazioni: progetto pista ciclopedonale e opere di mitigazione.

## **7. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI GENERATI DALLE AZIONI IN PROGRAMMA**

Le azioni in programma nella variante al Piano Integrato di Intervento non comportano modifiche dei possibili impatti generati sul territorio nei confronti delle principali tematiche ambientali rispetto alle valutazioni già considerate all'interno della VAS.

## **8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il Piano Integrato di Intervento originario e la soluzione proposta in variante mantengono la loro coerenza con il PGT anche sotto l'aspetto dell'impianto urbanistico generale (accessi, altezze, funzioni ammesse ecc).

L'intervento mantiene inalterato il consumo del suolo in quanto la variante non comporta un aumento dell'area soggetta a piano attuativo e mantiene inalterati i confini dell'area.

Gli aspetti in variante sostanzialmente non incidono sui parametri ambientali e l'obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS, introdotte dalla L.R. 4/2012 rappresenta un passaggio procedurale necessario per verificare i criteri di sostenibilità ambientale introducendo eventuali elementi di compensazione.

L'attuale stato di fatto dell'area in cui si inserisce il progetto è quello misto nel quale coesistono attività produttive, aree destinate allo sport e alla residenza, con una elevata urbanizzazione un discreto sistema viabilistico e una elevata impermeabilizzazione dei suoli.

La nuova edificazione si configura come completamento dell'attività artigianale - industriale esistente e prevede una notevole attenzione agli aspetti di mitigazione dell'impatto complessivo del complesso sul paesaggio, con interventi di alta qualità architettonica, l'utilizzo di tecnologie innovative finalizzate alla produzione energetica sostenibile e la realizzazione di opere pubbliche.

Dall'analisi della documentazione non emergono elementi significativi di alcuna natura che possono comportare rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati, a breve e lungo termine, derivati dalla realizzazione delle previsioni della variante, in quanto non vengono

introdotte funzioni in contrasto con quelle previste dal PGT che possano alterare a breve o lungo termine gli equilibri attuali.

**Si propone di non sottoporre a VAS l'intervento di nuova edificazione, in quanto il Piano Attuativo risulta essere già dotato di efficaci interventi di abbattimento/mitigazione dei suoi potenziali impatti.**

Sulbiate, 6 giugno 2013