



Città di Seregno

Area Territorio

COMUNE DI SEREGNO

0030571/16 20/06/2016



PARTENZA - 06 - 01

Regione Lombardia

D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile

Piazza Città di Lombardia, n. 1

20124 Milano

PEC: ambiente@pec.regione.lombardia.it

Regione Lombardia

D.G. Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo

Piazza Città di Lombardia, n. 1

20124 Milano

PEC: territorio@pec.regione.lombardia.it

Provincia di Monza e Brianza

Pianificazione Territoriale e Parchi

Piazza Diaz, 1

20900 Monza

PEC: provincia-mb@pec.provincia.mb.it

Provincia di Monza e Brianza

Ambiente

Via Bonaparte, 2

20812 Limbiate

Fax: 039.946 2181

A.R.P.A. Lombardia

Dipartimento di Monza

Via Solferino, 16

20900 Monza

PEC: dipartimentomonza.arpa@pec.regione.lombardia.it

ATS Brianza

Viale Elvezia, 2

20900 MONZA

PEC: procollo.aagg@pec.aslmb.it

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia

Palazzo Arese-Litta - Corso Magenta, 24

20123 Milano

PEC: mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it

Comune di Albiate

Viale G. Salvatori

20847 Albiate (MB)

PEC: comune.albiate@legalmail.it

Comune di Cabiato

Via Grandi, 1

22060 Cabiato (CO)

PEC: info@pec.comune.cabiato.co.it

Comune di Carate Brianza

P.zza Battisti, 1

20841 Carate Brianza (MB)

PEC:

segreteria.comune.caratebrianza@pec.regione.lombardia.it

Comune di Cesano Maderno

P.zza Arese, 12

20811 Cesano Maderno (MB)

PEC: protocollo@pec.comune.cesano-maderno.mb.it

Sede legale:

Piazza Martiri della Libertà, 1 - 20831 Seregno MB

tel. +39 0362 263.1 - Fax. +39 0362 263.245

pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it

www.comune.seregno.mb.it

C.F. 00870790151 - P.I. 00698490968

Servizio Pianificazione Urbanistica

Via XXIV Maggio

Tel. 0362.263324/Fax. 0362.263245

e-mail: Info.pianificazioneurbanistica@seregno.info

Comune di Desio

P.zza Giovanni Paolo II
20832 Desio (MB)
PEC: protocollo.comune.desio@legalmail.it

Comune di Giussano

P.le A. Moro, 1
20833 Giussano (MB)
PEC: protocollo@pec.comune.giussano.mb.it

Comune di Lissone

Via Gramsci, 21
20851 Lissone (MB)
PEC: pec@comunedilissone.it

Comune di Mariano Comense

P.le Console Teodoro Manlio, 6/8
22066 Mariano Comense (CO)
PEC: comune.marianocomense@pec.regione.lombardia.it

Comune di Meda

P.zza Municipio, 4
20821 Meda (MB)
PEC: posta@cert.comune.meda.mi.it

Comune di Seveso

Via V. Veneto, 3/5
20822 Seveso (MB)
PEC: comune.seveso@pec.it

WWF Sezione Groane Gruppo Seregno

Via Savona, 7
20831 Seregno (MB)

LEGAMBIENTE Seregno Onlus

Via Piave, 58
20831 Seregno (MB)

Comitato intercomunale per la tutela dell'ambiente e della salute

Via Boito, 12
20831 Seregno (MB)

CANI & MICI PER AMICI

Via Laghetto, 12
20846 Macherio (MB)

OGGETTO: MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE E AVVIO DELLA VERIFICA RELATIVA ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PAC-1 AMBITO DI VIA MILANO – VIA ALLO STADIO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. DEL COMUNE DI SEREGNO – CONVOCAZIONE CONFERENZA DI VERIFICA.

I soggetti in indirizzo sono invitati alla conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano attuativo in oggetto che si terrà **mercoledì 20 luglio 2016 alle ore 10,00** presso la **sala riunioni dell'Ufficio Tecnico in via XXIV Maggio** – piano primo.

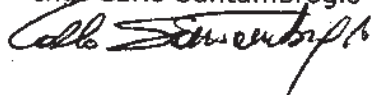
Il Rapporto preliminare è depositato presso il Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Seregno ubicato in via XXIV Maggio - in libera visione e pubblicato sul sito web del Comune di Seregno <http://www.comune.seregno.mi.it/> e sul sito web della Regione Lombardia <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/> a partire dal 20.06.2016.

Vi invitiamo, se non sarete presenti in sede di conferenza il giorno mercoledì 20 luglio 2016 alle ore 10,00, a presentare eventuali osservazioni e proposte **entro le ore 12.00 del 19 luglio 2016** al seguente indirizzo:

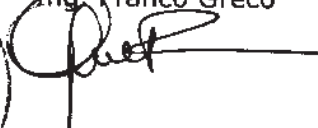
Comune di Seregno, servizio Pianificazione Urbanistica
Via Umberto I, 78 - 20831 Seregno (MB)

Seregno, 20.06.2016

Autorità Procedente
Ing. Carlo Santambrogio



Autorità Competente
Ing. Franco Greco



Comune di Seregno

Provincia di Monza Brianza



Ambito PAc-1 del Piano delle Regole del PGT

In Variante al Piano delle Regole del PGT vigente

Proponente: NUOVA ELLENIA SRL

Verifica di Assoggettabilità alla Vas

DGR 25 luglio 2012 n. IX/3836- All. 1u

Rapporto Preliminare

<p><i>Autorità procedente</i></p> <p>ING. CARLO SANTAMBROGIO</p>	<p><i>Redazione documento:</i></p>
---	------------------------------------

Data: Giugno 2016

INDICE

1	Premessa	5
2	Inquadramento territoriale	9
2.1	<i>Il Comune di Seregno</i>	9
2.2	<i>L'ambito oggetto di intervento</i>	10
3	Inquadramento programmatico - urbanistico	13
3.1	<i>PGT – Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno</i>	13
3.2	<i>Studio geologico allegato al PGT di Inveruno</i>	16
3.2.1	Fattibilità Geologica	16
3.2.2	Vincoli geologici	18
3.2.3	Sensibilità paesistica	18
3.3	<i>Vincoli ambientali</i>	19
3.4	<i>Clima acustico</i>	20
3.5	<i>Il PTCP vigente della Provincia di Monza e Brianza</i>	22
3.5.1	Ecologia	22
3.5.2	Paesaggio	23
3.5.3	Geologia ed idrogeologia	24
3.6	<i>Il PTR</i>	26
3.6.1	Polarità e Poli di sviluppo regionale	26
3.6.2	Sistemi territoriali	27
3.6.3	Infrastrutture prioritarie per la Lombardia	29
3.6.4	Zone di preservazione e salvaguardia ambientale	29
3.6.5	Aggiornamento del PTR 2016- documenti depositati	30
3.7	<i>Piano Paesaggistico Regionale</i>	30
3.8	<i>Rete Ecologica</i>	31
3.8.1	Rete Ecologica Regionale RER	31
3.8.2	Rete Ecologica provinciale REP	32
3.8.3	Rete Ecologica comunale REC	33
4	Il P.A. in Variante	34
4.1	<i>Inquadramento del complesso e del sito</i>	34
4.2	<i>La necessità della procedura di Variante al P.A. approvato</i>	36

4.3	<i>Proposta progettuale del P.A. in Variante</i>	37
4.4	<i>L'area destinata a verde</i>	38
4.5	<i>Viabilità</i>	38
4.6	<i>Isola ecologica</i>	39
4.7	<i>Urbanizzazioni</i>	40
4.8	<i>Planivolumetrico di progetto</i>	42
5	Gli Indicatori ambientali	43
5.1	<i>Alterazione dei valori paesaggistici</i>	43
5.2	<i>Coerenza esterna</i>	45
5.3	<i>Minimizzazione dell'uso del suolo</i>	45
5.4	<i>Mitigazioni ambientali</i>	45
5.5	<i>Ricadute occupazionali</i>	45
5.6	<i>Traffico veicolare generato</i>	46
5.7	<i>Inquinamento atmosferico</i>	48
5.8	<i>Inquinamento acustico</i>	49
5.9	<i>Produzione di rifiuti</i>	49
5.10	<i>Consumo di risorse idriche</i>	49
5.11	<i>Compatibilità idrogeologica</i>	49
5.12	<i>Beneficio pubblico</i>	49
5.13	<i>Sintesi degli indicatori</i>	50
6	Motivazioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS	51

Figura 1 – individuazione ambito oggetto di intervento, localizzato entro il Comune di Seregno, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente.....	5
Figura 2 – individuazione catastale dell’area di intervento. Fonte: proposta di progetto, tav. 6ter – rilievo celerimetrico	6
Figura 3 – Individuazione limite amministrativo Comunale. Fonte: SIT Regione Lombardia.....	9
Figura 4 – Individuazione ambito oggetto di intervento (foto aerea)	10
Figura 5 – Vista SUD dell’ambito oggetto di intervento (foto aerea).....	11
Figura 6 - Vista EST dell’ambito oggetto di intervento (foto aerea)	11
Figura 7 - Vista NORD dell’ambito oggetto di intervento (foto aerea).....	12
Figura 8 - Vista OVEST dell’ambito oggetto di intervento (foto aerea).....	12
Figura 9 – estratto Piano delle Regole	13
Figura 10 – estratto scheda d’ambito: NTA Piano delle Regole del PGT	14
Figura 11 – estratto tav. DDP2 “Tavola delle previsioni di Piano” del PGT vigente.....	15
Figura 12 – estratto Tav. PR01b del Piano delle Regole “tavola rete ecologica comunale”	15
Figura 13 – estratto tav. 6 “fattibilità geologica” – studio geologico.....	16
Figura 14 – classi di sensibilità paesistica – Comune di Seregno	18
Figura 15 – Estratto azionamento acustico comunale	21
Figura 16 – estratto tav. D_5._02T_F6 del PTCP vigente	22
Figura 17 – estratto tav. D_5._03bT_F6 del PTCP vigente.....	23
Figura 18 - estratto tav. D_5._05bT_F6 del PTCP vigente	24
Figura 19 - estratto tav. D_5._09T_F6 del PTCP vigente	25
Figura 20 – PTR – Polarità e Poli di Sviluppo regionali.....	26
Figura 21 – PTR – i sistemi territoriali.....	27
Figura 22 – estratto RER – rete ecologica regionale	31
Figura 23 – estratto tav. D_5._02T_F6 del PTCP vigente	32
Figura 24 – estratto Tav. PR01b del Piano delle Regole “tavola rete ecologica comunale”	33
Figura 25 – localizzazione area di intervento.....	34
Figura 26 – vista dell’area di intervento da Via Milano – intersezione con Via Toselli (da nord).....	35
Figura 27 - vista dell’area di intervento da Via Milano (da sud).....	35

1 Premessa

Presso il Comune di Seregno, provincia di Monza e Brianza, è attivata la procedura di Pianificazione Attuativa in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, con soggetto proponente la Società Nuova Ellenia Srl, e inerente la realizzazione di in due corpi di fabbrica tra la Via Milano e la Via allo Stadio, distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante), e relativa area a parcheggio pubblico individuata intorno agli stessi, nonché modifiche alla viabilità nell'intorno territoriale.

Il presente rapporto preliminare valuta gli elementi progettuali del P.A. in parola costituenti Variante al P.A. precedentemente approvato in data 3 settembre 2015, nonché al PGT vigente a far data dal 28/01/2015 in quanto il medesimo strumento urbanistico è già stato sottoposto a procedura di VAS, conclusa con la redazione del parere motivato finale e della dichiarazione di sintesi finale, in data 18 giugno 2014.



Figura 1 – individuazione ambito oggetto di intervento, localizzato entro il Comune di Seregno, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente.

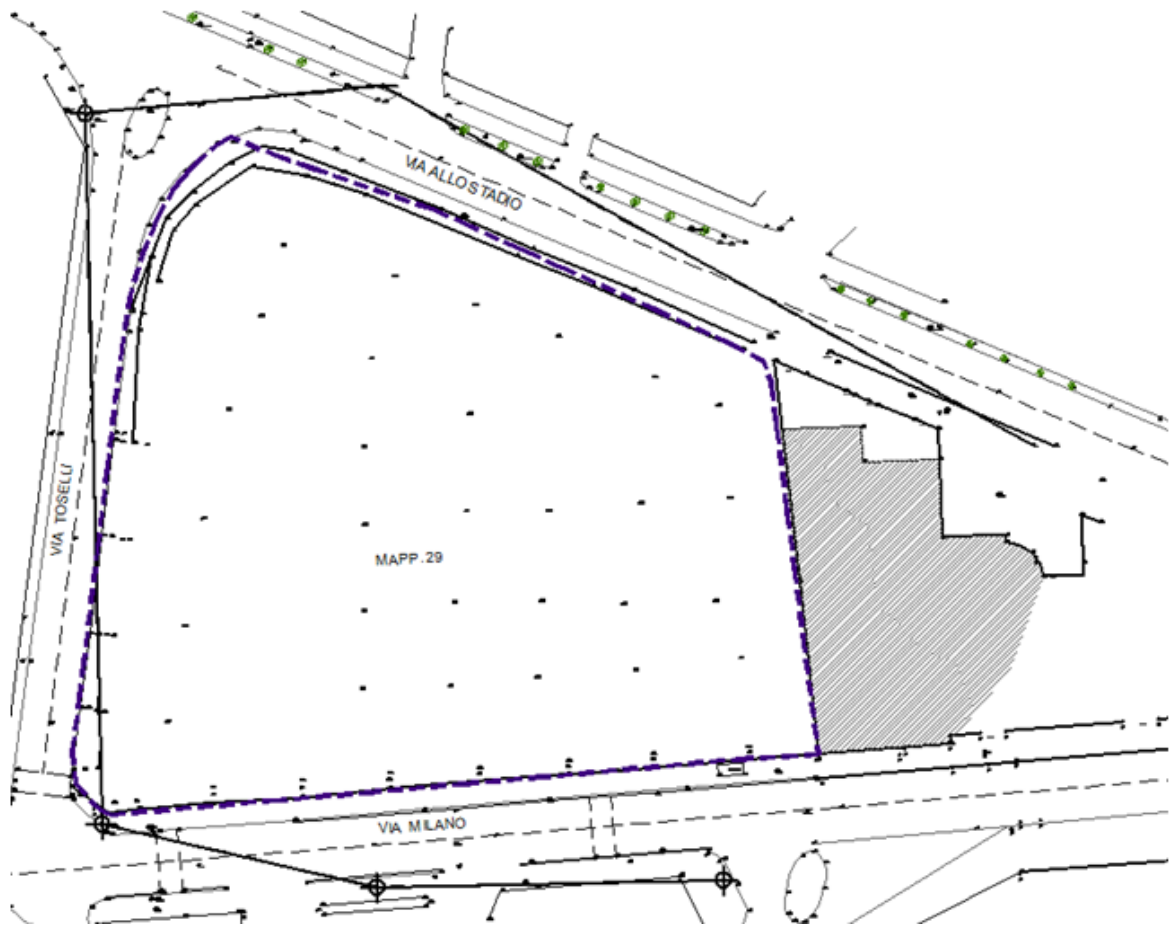


Figura 2 – individuazione catastale dell’area di intervento. Fonte: proposta di progetto, tav. 6ter – rilievo celerimetrico

In data 3 settembre 2015 veniva approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 155 il Piano Attuativo PAc-1 “Ambito di via Milano - via allo Stadio” .

Tale intervento con Pianificazione Attuativa costituisce oggetto di variante al P.A. approvato nonché al PGT vigente, in quanto:

- è sopravvenuta la necessità di suddividere l’edificio in due corpi di fabbrica distinti (uno con destinazione commerciale e l’altro con destinazione a ristorante);
- pur non variando le quantità delle aree in cessione previste dalla scheda d’Ambito del Piano delle Regole, viene modificata principalmente la conformazione dell’area a parcheggio pubblico che andrà a svilupparsi tutt’attorno gli edifici previsti;

- **inoltre viene già recepita la previsione del PGT relativamente alla viabilità riguardante l'isolato ricompreso dalle vie Milano-Toselli-allo Stadio, e viene spostato l'accesso al complesso già previsto dal Piano Attuativo da via allo Stadio a via Toselli evitando in tal modo il frazionamento dell'area verde (REC) in cessione;**

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nella LR. 11.3.2005 n. 12, (art.97) in attuazione degli indirizzi generali riportati nella D.G.R. 8/1563 del 22.12.2005, del punto 5.9 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e dell'Allegato 1u "*Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole*" DGR n. 9/3836/2012, è stato avviato il procedimento ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.A. sopra richiamato, in quanto strumento in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente. Inoltre si considera che ricorrono le condizioni stabilite dal punto 4.6 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 ("*Per i Piani/Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente.*").

Inoltre, la procedura di verifica d'assoggettabilità VAS è osservante degli artt. 6 e 12 del D.Lgs. 16/1/2008 N. 4 (il D.Lgs. 152/06 – codice dell'ambiente corretto ed integrato) e segnatamente il III° c. dell'art. 6 e l'intero art. 12.

Secondo quanto previsto al punto 5.1 dell'Allegato 1u alla D.G.R. N. IX/3836 del 2012 "modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS . Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole" la verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale:

1. avvio del procedimento in Variante e Verifica di assoggettabilità;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione;
3. proposta di progetto unitamente al Rapporto Preliminare;
4. messa a disposizione;
5. istruttoria regionale se dovuta;
6. richiesta di parere/valutazione a Regione Lombardia se dovuta;
7. convocazione conferenza di verifica;
8. decisione in merito alla verifica di assoggettamento dalla VAS;

Il presente Rapporto Preliminare della proposta di PA, redatto ai sensi della DGR IX/3836 del 2012 contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, con riferimento ai criteri della direttiva, tra i quali si evidenziano le caratteristiche e le relative verifiche degli effetti più direttamente pertinenti alla tipologia del piano proposto:

- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- carattere cumulativo degli effetti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti sul paesaggio.

Si constata altresì che analoga procedura è contemplata nella DGR IX 761 del 10.11.2010, con riferimento all'allegato 1 "modello generale" metodologico, procedurale e organizzativo della VAS di Piani e Programmi.

2 Inquadramento territoriale

2.1 Il Comune di Seregno

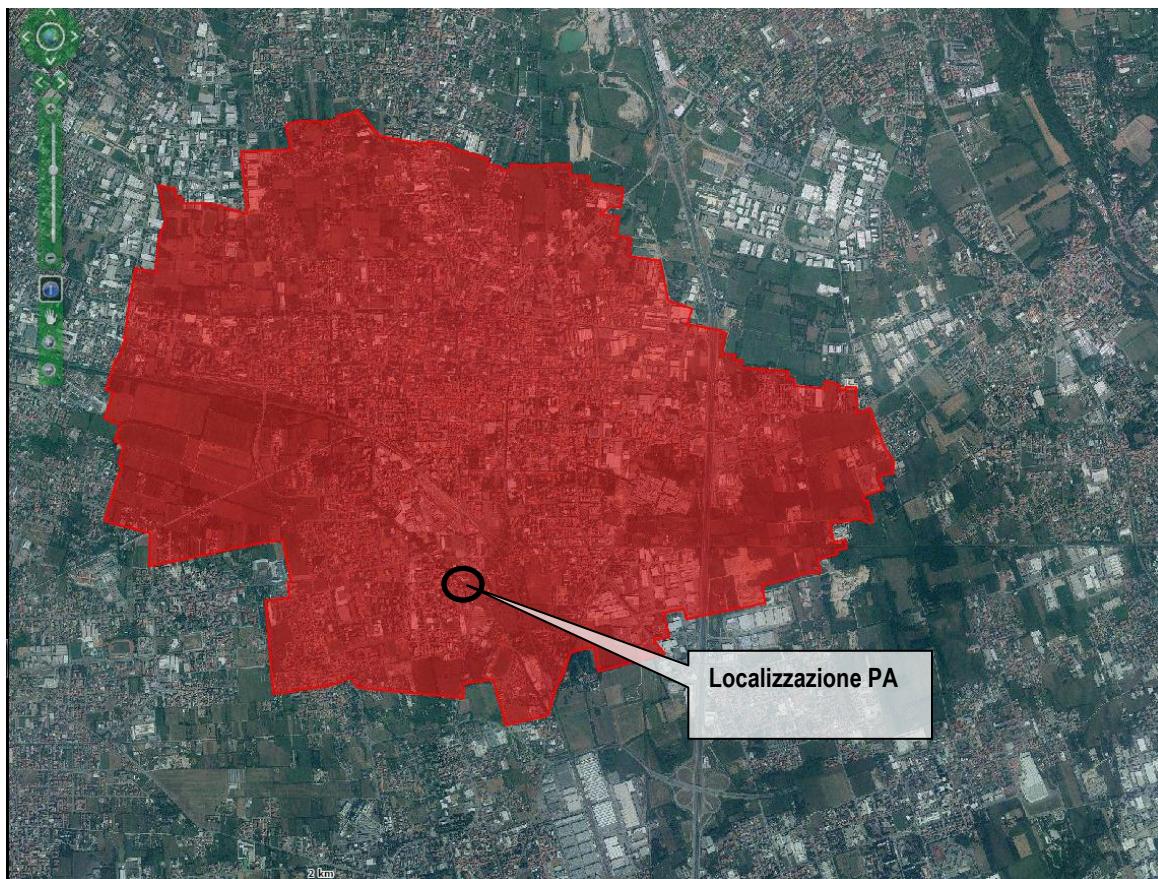


Figura 3 – Individuazione limite amministrativo Comunale. Fonte: SIT Regione Lombardia

Altitudine:	222 m s.l.m. (Municipio)
Superficie:	13.05 Km ²
Provincia:	Monza Brianza
Comuni contigui:	Albiate, Cabiato (CO), Carate Brianza, Cesano Maderno, Desio, Giussano, Lissone, Mariano Comense (CO), Meda, Seveso
Abitanti:	44.573 (al 31.08.14)
Densità:	3.415 ab./Km ²

2.2 L'ambito oggetto di intervento

L'ambito oggetto di intervento si localizza a sud del territorio del Comune di Seregno, e si configura quale area di completamento interstiziale del tessuto urbano consolidato.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie a traffico sovralocale, in quanto risulta limitrofo all'incrocio di due assi viari quali la SP134 – Via Milano e la SP9 – Via allo Stadio.

Inoltre a nord – est si individua il tracciato ferroviario di Trenitalia (e la stazione di Seregno).

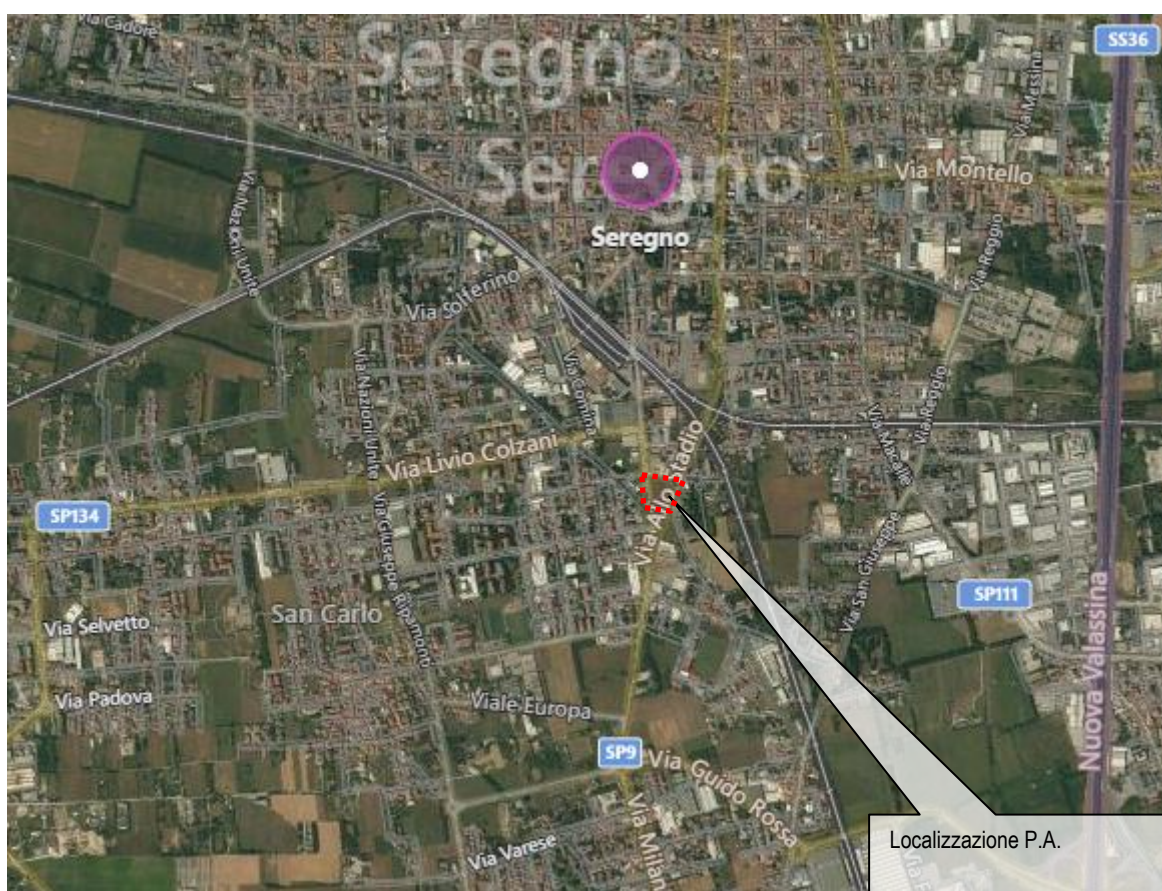


Figura 4 – Individuazione ambito oggetto di intervento (foto aerea)

A partire dal P.A. approvato in data 3 settembre 2015 è sorta la necessità di introdurre talune modifiche rispetto al progetto originario da parte dei futuri Utilizzatori degli immobili previsti dal citato Piano, sia per ragioni di carattere commerciale che possano garantire nel tempo un maggior sviluppo delle attività verranno insediate, che per le differenti immagini dei brands.



Figura 5 – Vista SUD dell'ambito oggetto di intervento (foto aerea)



Figura 6 - Vista EST dell'ambito oggetto di intervento (foto aerea)

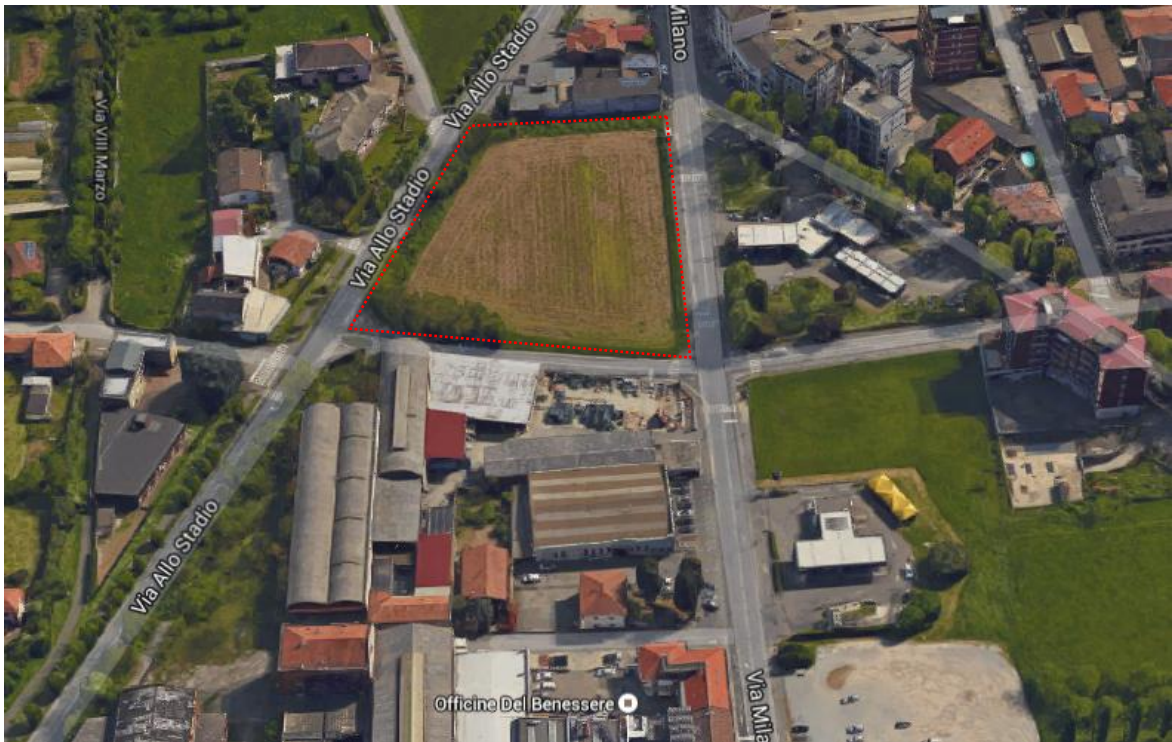


Figura 7 - Vista NORD dell'ambito oggetto di intervento (foto aerea)



Figura 8 - Vista OVEST dell'ambito oggetto di intervento (foto aerea)

3 Inquadramento programmatico - urbanistico

3.1 PGT – Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno

Il Comune di Seregno (MB) è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione CC n° 51 del 28/06/2014 e divenuto vigente con pubblicazione sul BURL del 28/01/2015.

L'ambito oggetto di intervento è normato dal Piano delle Regole, ed identificato dall'istesso quale ambito "PAC-1", del quale il PGT fornisce specifica scheda di previsioni urbanistiche, di seguito riportata. Dalla stessa si evincono anche le opere richieste al fine dell'incremento della città pubblica erogatrice di servizi.

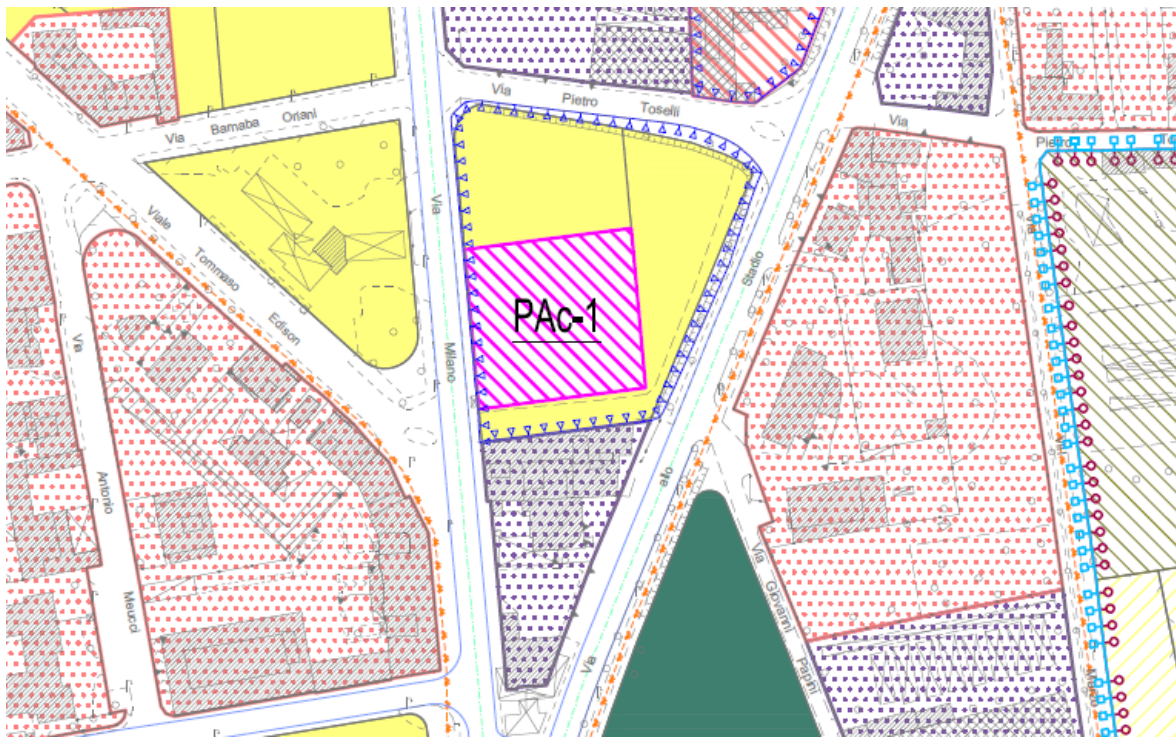
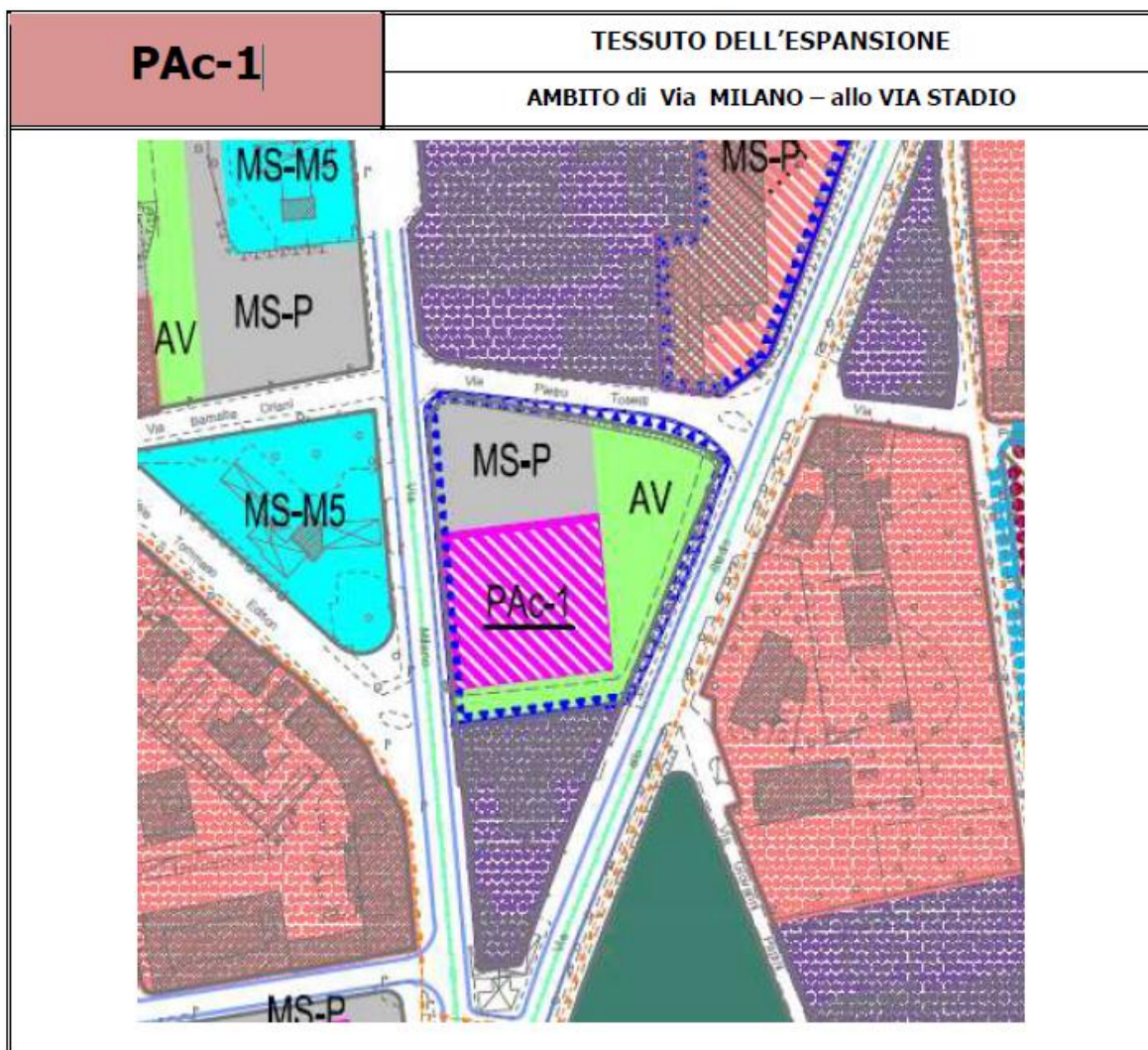


Figura 9 – estratto Piano delle Regole








INDICI URBANISTICO-EDILIZI		FUNZIONI NON AMMESSE	DOTAZIONI TERRITORIALI		
St	mq. 7.136	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziali - Terziarie ad esclusione dei pubblici esercizi di somministrazione - Produttive - Turistico-ricettive - Agricole 	Sup. minima da cedere	mq. 4.120	
Sf	mq. 2.420		Infrastrutture da realizzare	AV; MS-P	
Slp	mq. 1.000		NOTE PARTICOLARI		
Ip	20%		1) Realizzazione del verde attrezzato e manutenzione dello stesso a carico dell'operatore per un periodo non inferiore a 10 anni 2) Realizzazione dei parcheggi pubblici 3) Allargamento sedi stradali 4) Realizzazione marciapiedi e rete di connessione REC 4) Impegno all'assunzione di n. 25 persone		
H	ml. 5,00				
Df	ml. 10,00				
Dc	ml. 5,00				
Ds	ml. 10,00				

Figura 10 – estratto scheda d'ambito: NTA Piano delle Regole del PGT

Assetto Insediativo

Aree attuabili con interventi diretti

	Polifunzionale (art. 22b, 23b, 24b, 25b, 26d)
	Produttivo (art. 23c, 24c, 25c, 26b)
	Commerciale (art. 22d, 23e, 24e, 26c)
	Verde privato (art. 22c, 23d, 24d, 25d)
	Perimetro Permesso di Costruire Convenzionato

Aree attuabili con interventi indiretti











	Perimetro Piano Attuativo con servizi localizzati in PGT
	Perimetro Piano Attuativo con monetizzazione servizi
	Perimetro Ambiti di Trasformazione individuati e normati dal Documento di Piano
	Piani Attuativi e Ambiti di Trasformazione con servizi da localizzare in PA e AT/AR
	Polifunzionale
	Produttivo
	Commerciale
	Perimetro Piano Attuativo in attuazione PRG
	Polifunzionale
	Produttivo

Figura 11 – estratto tav. DDP2 “Tavola delle previsioni di Piano” del PGT vigente

A scala vasta si constata che la porzione a verde prevista da cedere, per l'incremento della rete ecologica comunale, è localizzata come segue:

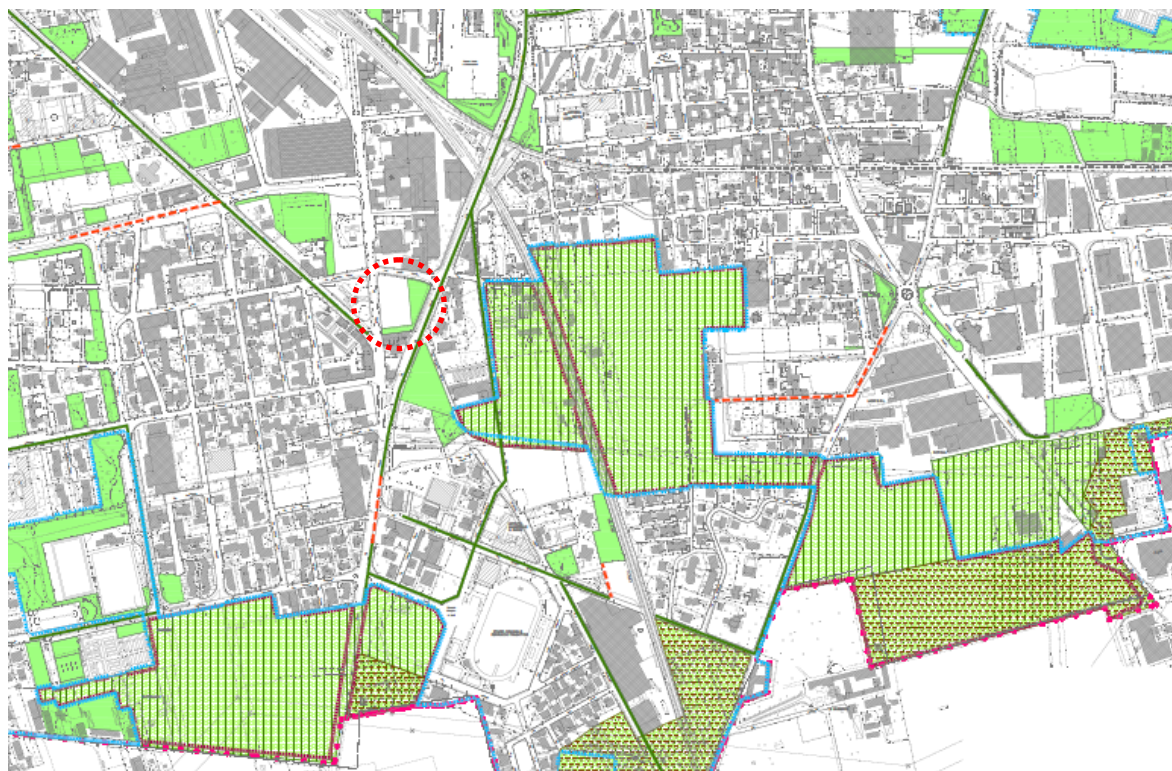


Figura 12 – estratto Tav. PR01b del Piano delle Regole “tavola rete ecologica comunale”

3.2 Studio geologico allegato al PGT di Inveruno

3.2.1 Fattibilità Geologica

Lo Studio geologico originariamente a supporto dello strumento di pianificazione territoriale comunale individua l'area oggetto di richiesta di SUAP quale classe di fattibilità 2BE, idonea a nuova edificazione.

Nello specifico:

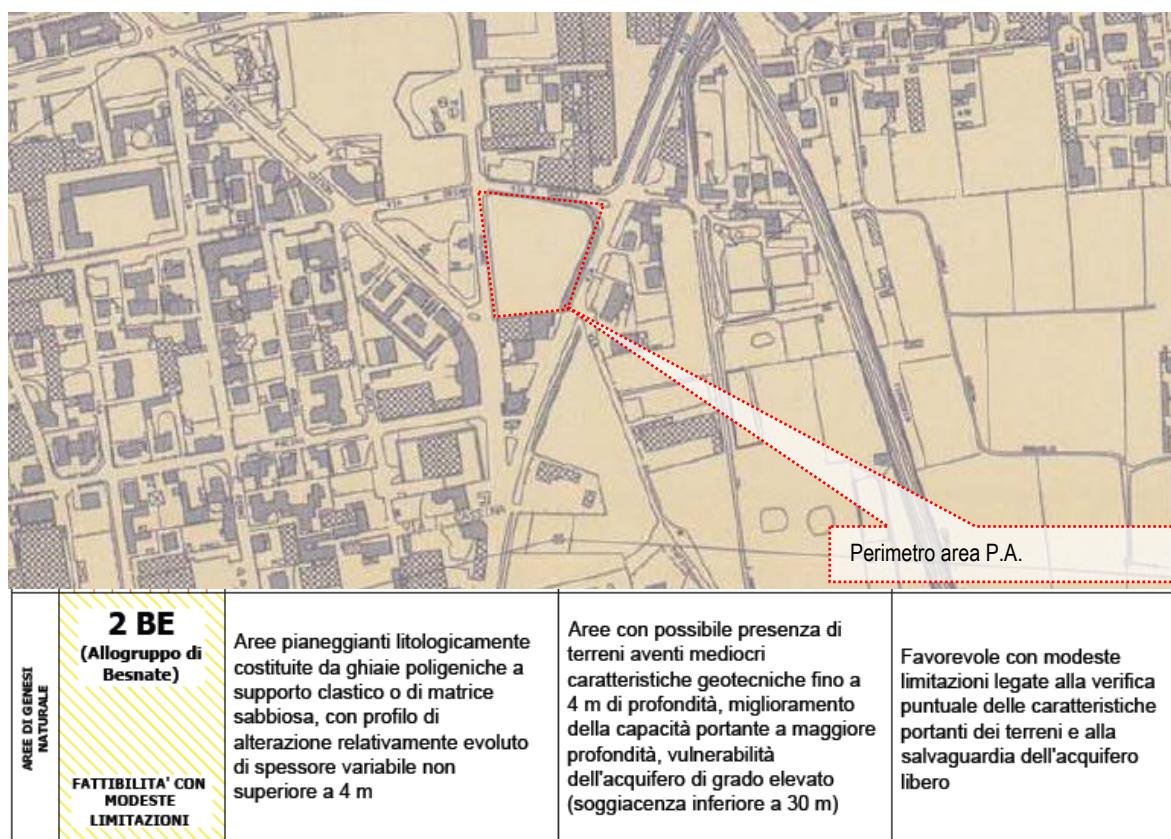


Figura 13 – estratto tav. 6 “fattibilità geologica” – studio geologico

CLASSE 2 EDIFICABILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/08 e dal D.M. del 11 marzo 1988 e succ. limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell'area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto esecutivo, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- successione litostratigrafica locale;
- caratteristiche geotecniche dei terreni individuati;
- posizione della falda freatica;
- interazione struttura terreno di fondazione.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una **dichiarazione scritta** del tecnico progettista o di un tecnico incaricato accerti che siano verificate contemporaneamente le condizioni indicate nel *D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987* di seguito riportate:

- nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni;
- gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei sovraccarichi verticali e orizzontali esistenti;
- i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali fra le strutture di vecchia e nuova realizzazione;
- non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.

Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso : sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti; i progetti dovranno inoltre essere supportati dallo svolgimento preliminare di indagini geologico-tecniche nei seguenti casi:

- scavi sotterranei per l'esecuzione di locali interrati;
- scavi e sbancamenti a ridosso o nelle vicinanze di costruzioni esistenti.

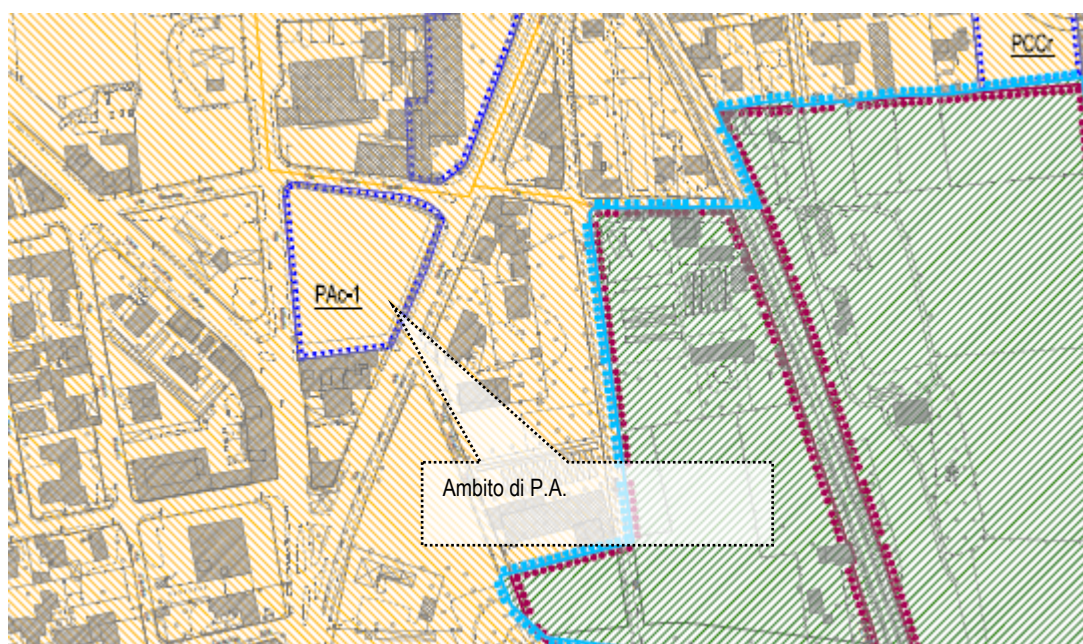
In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, porticati in legno, muri di recinzione ecc.) non saranno da prevedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o ripori significativi).

3.2.2 Vincoli geologici

Non si individuano vincoli geologici insistenti sull'area oggetto di P.A.

3.2.3 Sensibilità paesistica



Classi di sensibilità paesaggistica



Figura 14 – classi di sensibilità paesistica – Comune di Seregno

Si constata che l'area oggetto di P.A. in variante, ricade entro classe 3 a sensibilità media, come il comparto entro cui si colloca. Infatti trattasi di un'area interstiziale ineditata, ricompresa entro ambiti di tessuto urbano consolidato.

3.3 Vincoli ambientali

E' stata condotta un'analisi relativamente ai vincoli ambientali e paesaggistici individuabili entro l'ambito di intervento, nonché entro il territorio limitrofo. Tale analisi ha messo in luce l'assenza di vincoli ambientali specifici.

A nord dell'ambito di PA, esterno al proprio perimetro pur limitrofo ad esso, si individua un'area dismessa, corrispondente all'ambito di trasformazione del Documento di Piano denominato ATf-4.



L'ambito di intervento è individuato dal SIT di Regione Lombardia quale ambito ad aree agricole nello stato di fatto, e pertanto soggetto a maggiorazione percentuale nel contributo sul consumo di suolo a norma di legge, di cui all'art. 5 della LR 31/2014 e smi.



3.4 Clima acustico

Strumento di riferimento per la definizione dei livelli di pressione sonora esistenti ed ammissibile nel territorio Comunale è la Zonizzazione acustica del territorio Comunale.

La classificazione del territorio avviene in conformità a quanto stabilito del DPCM 14/11/1997 che prevede la classificazione del territorio in 6 classi:

- **CLASSE I** - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- **CLASSE II** - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
- **CLASSE III** - aree tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

- **CLASSE IV** - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- **CLASSE V** - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- **CLASSE VI** - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Il territorio Comunale è stato quindi così classificato:

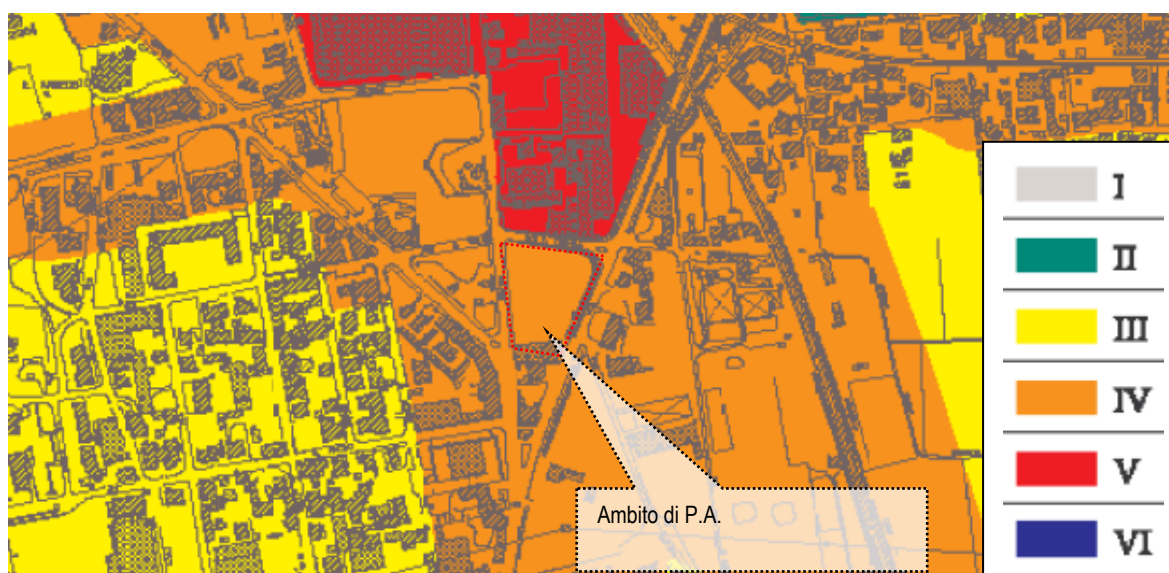


Figura 15 – Estratto azionamento acustico comunale

Si constata che l'area di intervento è ricompresa in classe IV, compatibile con le previsioni progettuali. In sede progettuale dovrà essere verificato l'impatto acustico in relazione all'ubicazione della volumetria di progetto e alle funzioni attese.

3.5 Il PTCP vigente della Provincia di Monza e Brianza

Il PTCP di Monza e Brianza è stato approvato il 10 luglio 2013 (Deliberazione Consiliare n.16/2013) ed è efficace dal 23 ottobre 2013 (Burl n.43 del 23/10/2013).

Viene di seguito condotta analisi di dettaglio in relazione ai contenuti dello stesso, in funzione dell'ambito di progetto.

3.5.1 Ecologia

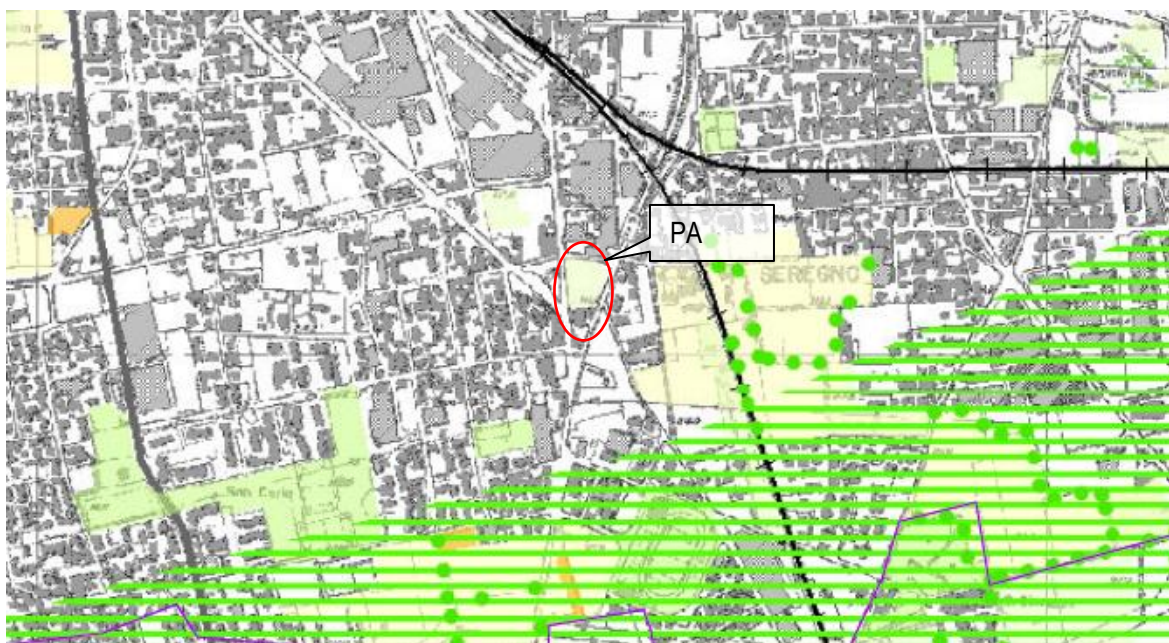


Figura 16 – estratto tav. D_5_02T_F6 del PTCP vigente

Si constata che l'ambito di intervento è individuato quale area prativa. Non è tuttavia un ambito agricolo di interesse strategico del PTCP.

3.5.2 Paesaggio



Figura 17 – estratto tav. D_5_03bT_F6 del PTCP vigente

Si constata che lungo la via Allo Stadio, limitrofa al PA, si localizza una pista ciclabile.

Non si individuano ambiti ed elementi di degrado paesistico, pur verificato che a nord (in corrispondenza dell'ambito di trasformazione ATf-4 del Documento di Piano del PGT) insiste un ambito industriale dismesso limitrofo all'intervento in oggetto.

A est del PA inoltre si localizza il PLIS "Parco della Brianza Centrale". Tale ambito non è tuttavia limitrofo all'intervento, essendo interposto ad esso un lotto edificato.

La porzione di PLIS in prossimità del PA è altresì individuata dal PTCP quale ambito di riqualificazione ex art. 33 delle NTA.

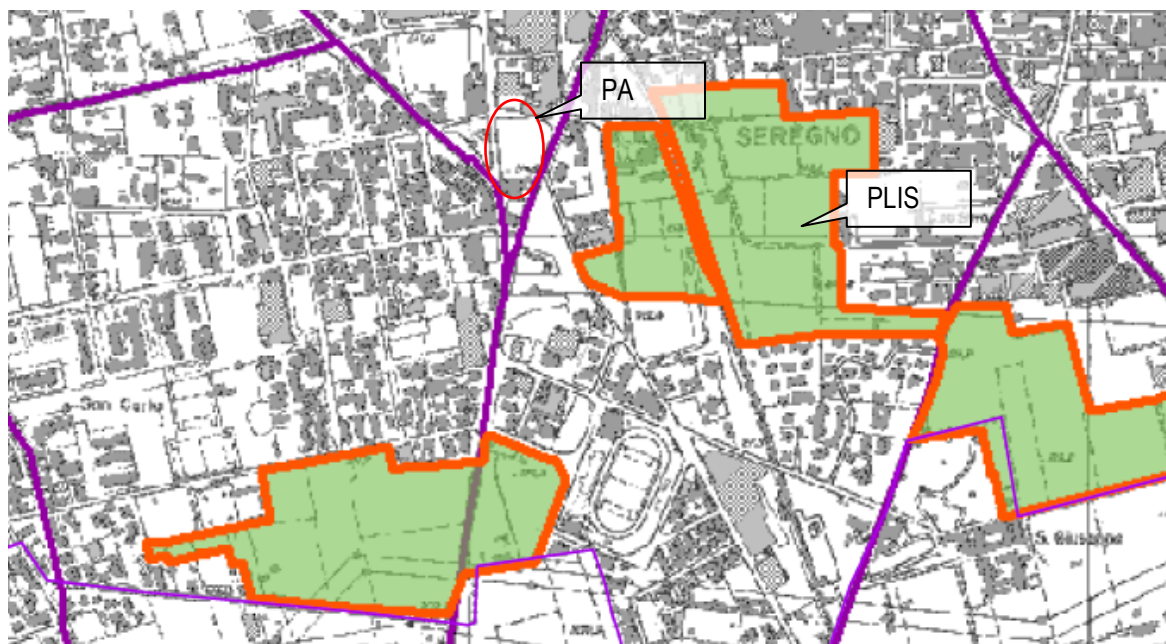


Figura 18 - estratto tav. D_5_05bT_F6 del PTCP vigente

3.5.3 Geologia ed idrogeologia

Dal punto di vista del sistema geologico ed idrogeologico si verifica che l'ambito di PA ricade entro area di ricarica degli acquiferi, ex art. 9 delle NTA del PTCP.

Lo stesso articolo cita:

[..] criteri progettuali per le nuove trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali volti:

- 1. all'immissione delle acque meteoriche nel sottosuolo nelle porzioni di territorio classificate come aree di ricarica e ricarica diretta della falda ad esclusione delle aree a suscettività al fenomeno degli Occhi pollini, fatte salve norme più restrittive dei regolamenti locali di igiene;*
- 2. all'invaso temporaneo delle acque meteoriche, laddove possibile in ambiente naturale, in aree idonee e con svuotamento drenante spontaneo, al fine di non creare condizioni di surplus nella rete di drenaggio urbano;*
- 3. al risparmio idrico, al riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche, alla distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo.*



Figura 19 - estratto tav. D_5_09T_F6 del PTCP vigente

3.6 II PTR

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale con deliberazione del 19/01/2010, n.951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010.

Il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFER) 2015, Aggiornamento PRS per il triennio 2016-2018, d.c.r. n. 897 del 24 novembre 2015 e pubblicato sul BURL, serie ordinaria, n. 51 del 19 dicembre 2015.

In ultimo nel 2016 la Regione ha depositato il documento di aggiornamento del PTR, in relazione al percorso di approvazione dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo.

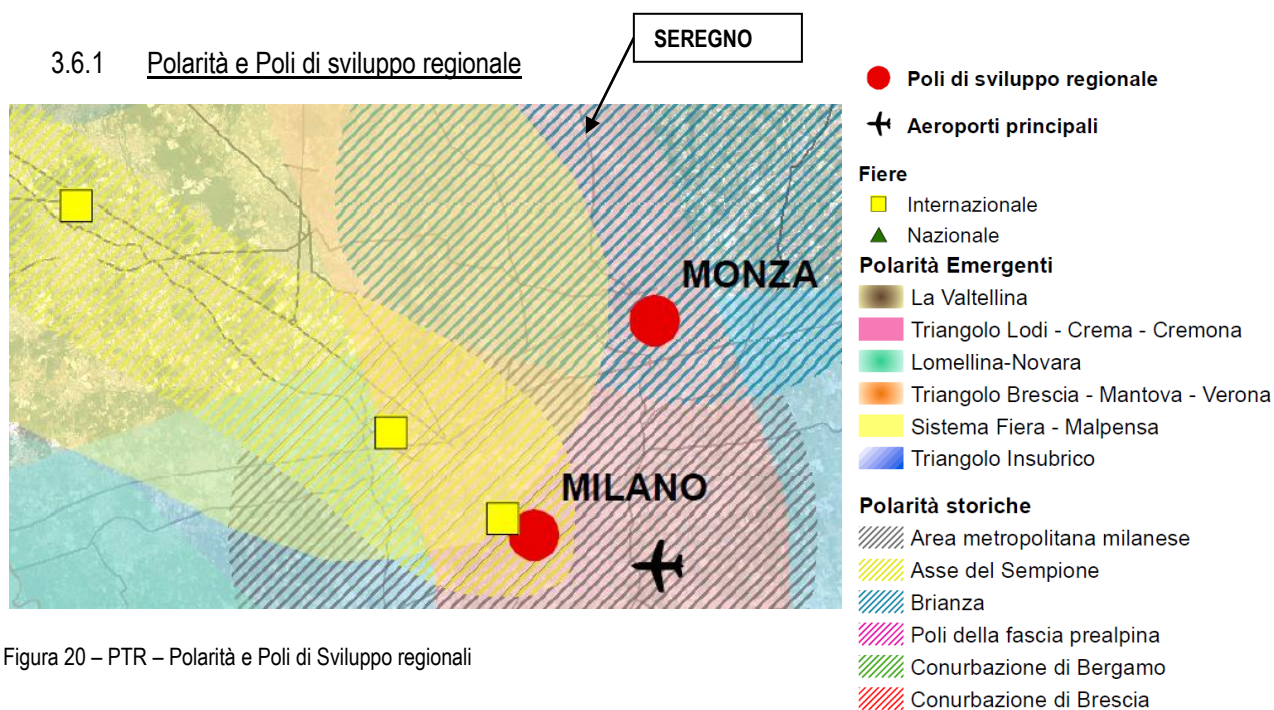


Figura 20 – PTR – Polarità e Poli di Sviluppo regionali

Come si può notare dallo stralcio della tavola 1 allegata al PTR, Seregno risulta inserito all'interno del "Corridoio XXIV GENOVA – ROTTERDAM" e della polarità storica "Brianza".

3.6.2 Sistemi territoriali

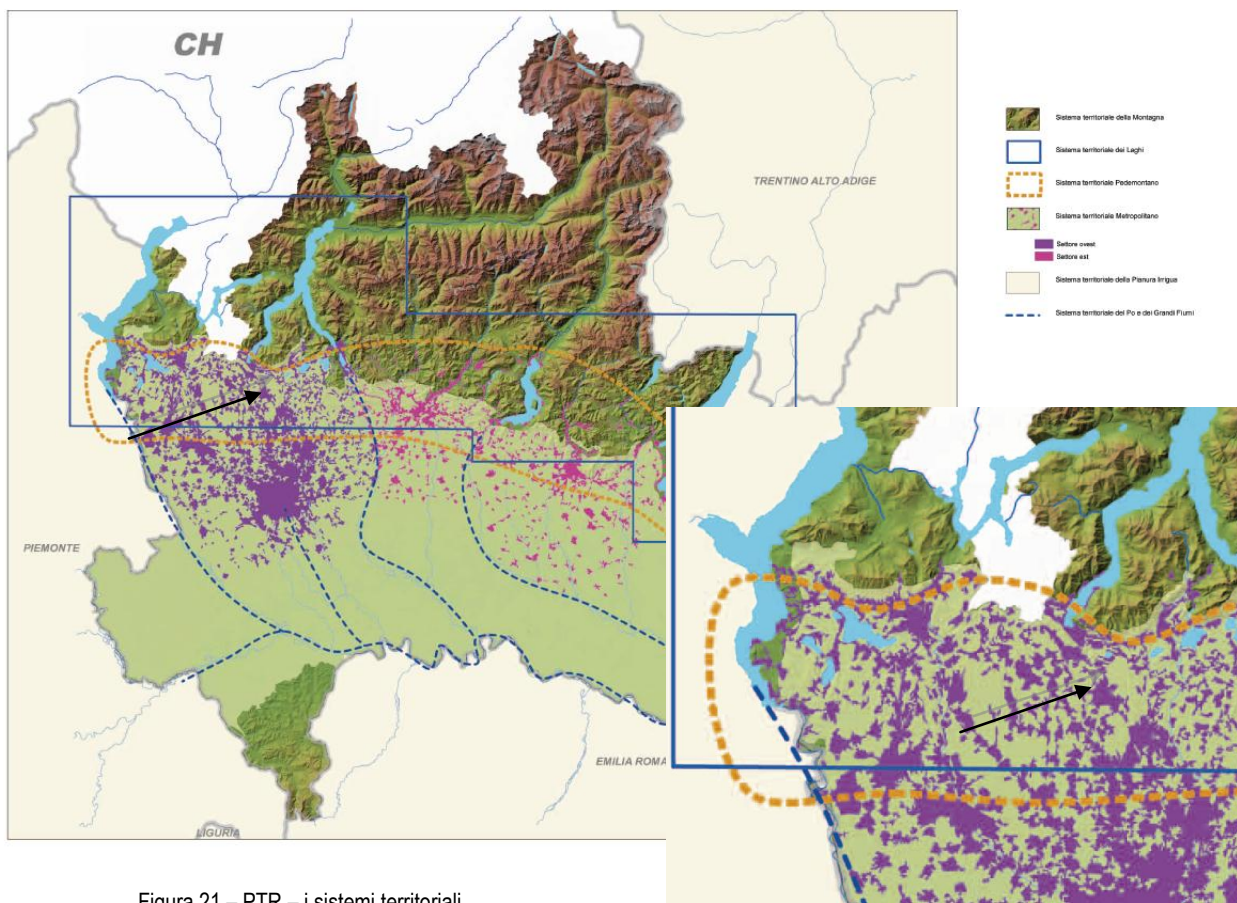


Figura 21 – PTR – i sistemi territoriali

Il Comune rientra all'interno di 1 sistema territoriale, più precisamente:

- Il Sistema Territoriale Metropolitano (settore Ovest).

Segue sinteticamente quanto riportato nel documento di Piano del PTR:

I Sistemi Territoriali che il PTR individua non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovregionale e europeo.

Sistema Territoriale Metropolitano

Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

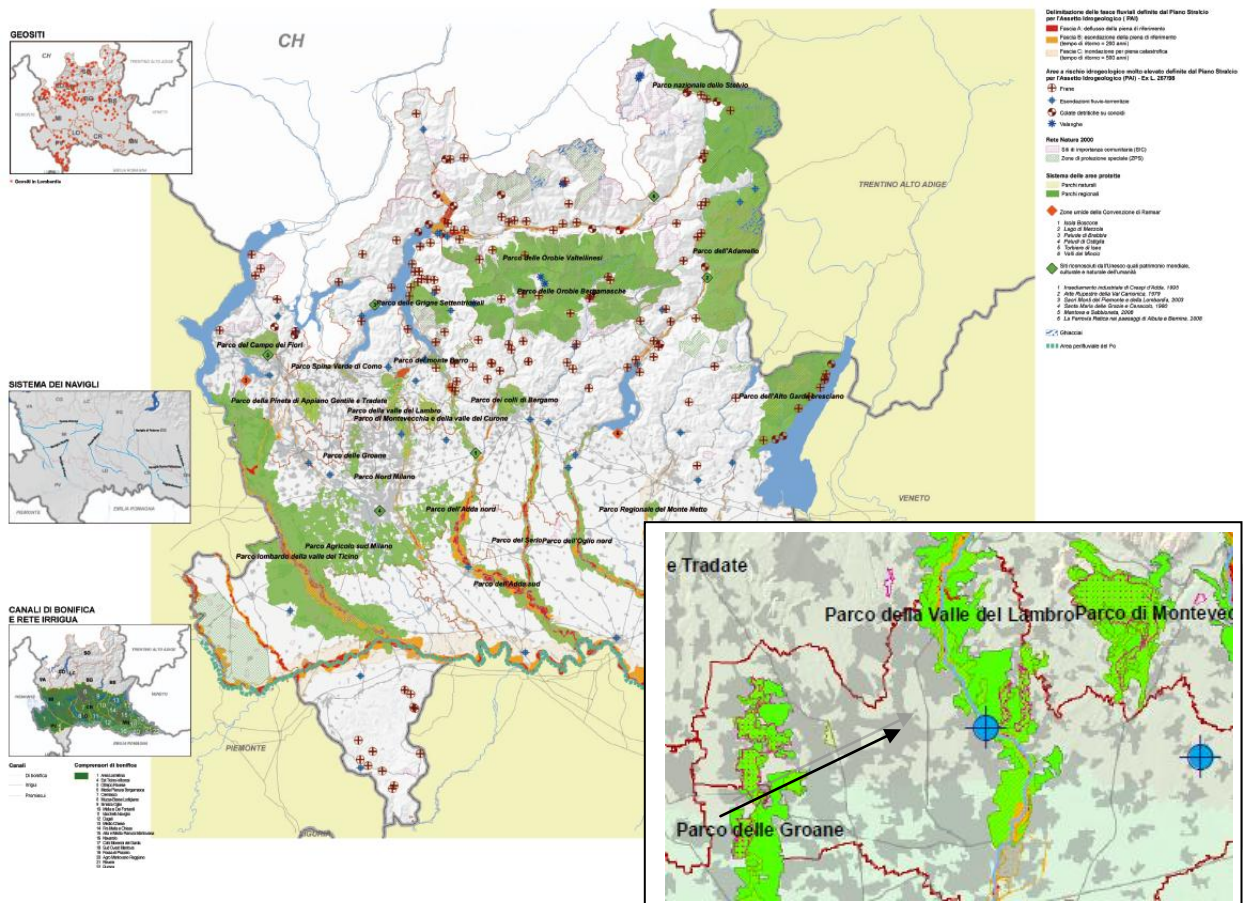
Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese- Lecco- Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitano, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), vecchie cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo. In quest'area si distingue per i suoi caratteri peculiari l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate. Varie circostanze (trasporti, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, oggi in declino. Con la creazione del nuovo polo fieristico a Pero-Rho e dell'aeroporto della Malpensa, l'asse del Sempione riveste, anche oggi, un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale.

3.6.3 Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

L'ambito di intervento non è interessato da elementi strategici in tal senso.

3.6.4 Zone di preservazione e salvaguardia ambientale



L'ambito di PA, e più in generale il Comune di Seregno, non è interessato da zone di preservazione e salvaguardia ambientale a rilevanza regionale.

3.6.5 Aggiornamento del PTR 2016- documenti depositati

In relazione a tali elaborati si verifica che l'ambito in oggetto risulta essere strumento del Piano delle Regole, e non ambito di trasformazione del Documento di Piano. Pertanto lo stesso PA non è ricompreso entro gli ambiti comportanti consumo di suolo.

3.7 Piano Paesaggistico Regionale

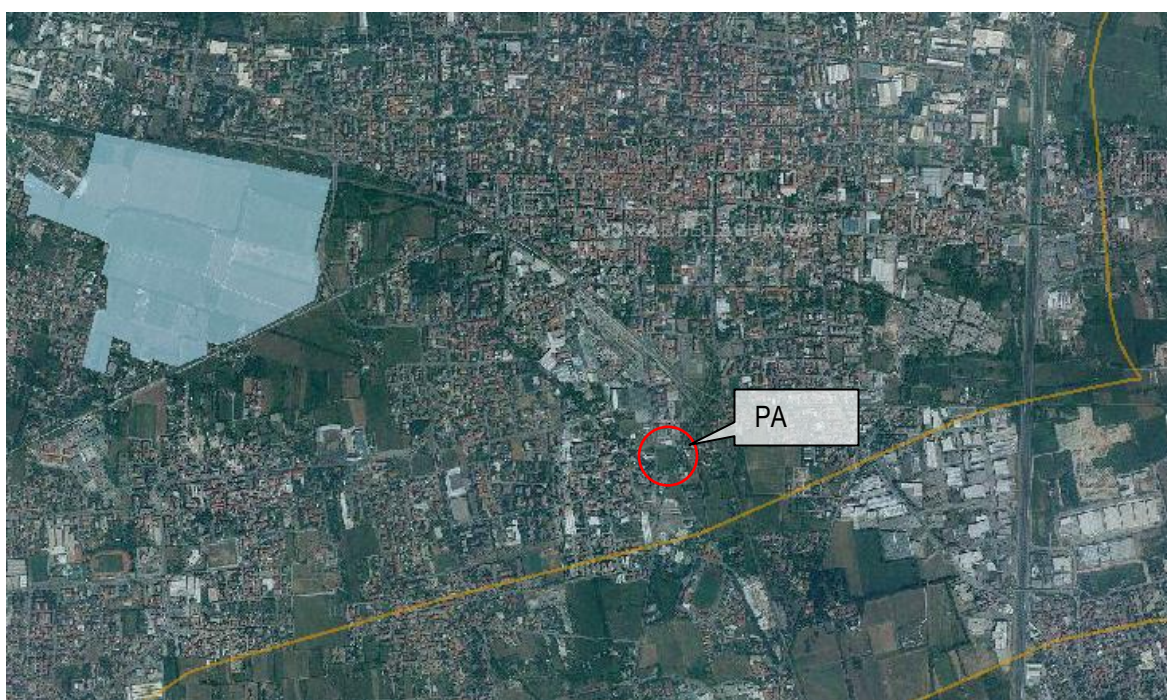
Il PPR, anche se ad una scala macro-territoriale, contiene indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio e, all'interno di queste, anche delle caratteristiche salienti del territorio della Brianza, cui Seregno appartiene.









Esse mostrano appunto la collocazione del Comune all'interno dell'ambito geografico della "Brianza".

3.8 Rete Ecologica

3.8.1 Rete Ecologica Regionale RER



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI





-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni

Figura 22 – estratto RER – rete ecologica regionale

Come si evince dall'estratto della cartografia della rete ecologica regionale sopra riportata, il territorio di Seregno ricade in minima parte entro elementi della RER. Tuttavia l'ambito di PA è esterno ad essi.

3.8.2 Rete Ecologica provinciale REP

Il PTCP vigente individua la seguente rete ecologica:

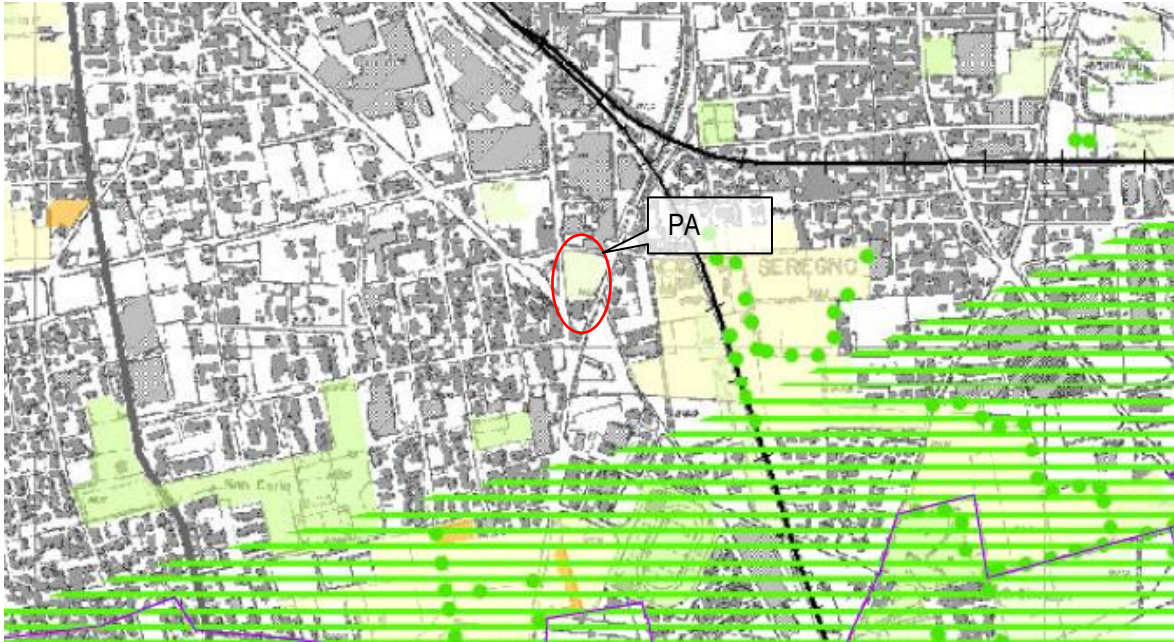


Figura 23 – estratto tav. D_5_02T_F6 del PTCP vigente

Si constata che l'ambito di intervento è individuato quale area prativa. Non è tuttavia localizzato entro corridoi ed elementi di continuità della rete ecologica provinciale e regionale.

3.8.3 Rete Ecologica comunale REC

Si constata che la porzione a verde prevista da cedersi, per l'incremento della rete ecologica comunale, è localizzata come segue:

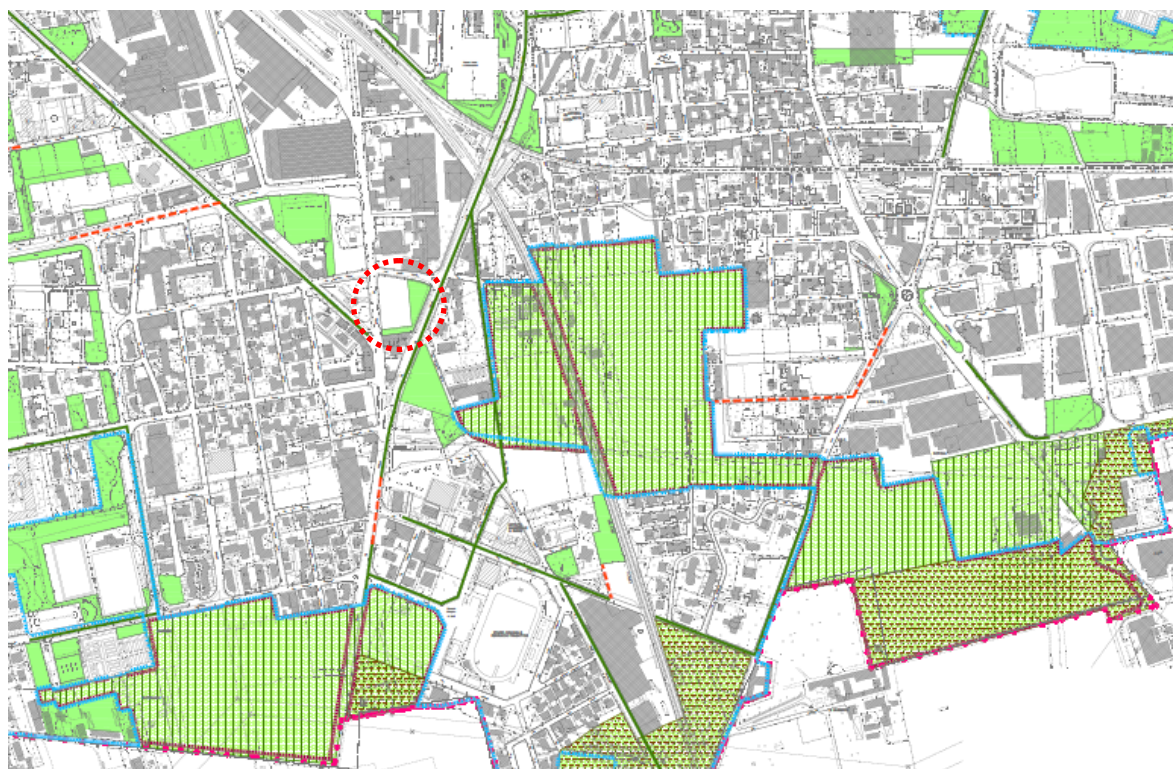


Figura 24 – estratto Tav. PR01b del Piano delle Regole “tavola rete ecologica comunale”



Figura 26 – vista dell'area di intervento da Via Milano – intersezione con Via Toselli (da nord)



Figura 27 - vista dell'area di intervento da Via Milano (da sud)

4.2 La necessità della procedura di Variante al P.A. approvato

A partire dal P.A. approvato in data 3 settembre 2015 è sorta la necessità di introdurre talune modifiche rispetto al progetto originario da parte dei futuri Utilizzatori degli immobili previsti dal citato Piano, sia per ragioni di carattere commerciale che possano garantire nel tempo un maggior sviluppo delle attività verranno insediate, che per le differenti immagini dei brands.

Tale intervento con Pianificazione Attuativa costituisce oggetto di variante al P.A. approvato nonché al PGT vigente, in quanto:

- è sopravvenuta la necessità di suddividere l'edificio in due corpi di fabbrica distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante);
- pur non variando le quantità delle aree in cessione previste dalla scheda d'Ambito del Piano delle Regole, viene modificata principalmente la conformazione dell'area a parcheggio pubblico che andrà a svilupparsi tutt'attorno gli edifici previsti;

inoltre viene già recepita la previsione del PGT relativamente alla viabilità riguardante l'isolato ricompreso dalle vie Milano-Toselli-allo Stadio, e viene spostato l'accesso al complesso già previsto dal Piano Attuativo da via allo Stadio a via Toselli evitando in tal modo il frazionamento dell'area verde (REC) in cessione;

4.3 Proposta progettuale del P.A. in Variante

La proposta è stata sviluppata in conformità alle previsioni dimensionali della scheda d'Ambito, e più precisamente: prevede la realizzazione di due edifici (della SLP di mq. 500 ciascuno) aventi una SLP complessiva di mq. 1.000 sulla porzione di area (della superficie di mq. 2.210) che rimarrà privata, e la cessione /asservimento uso pubblico all'Amministrazione Comunale delle rimanenti aree (di mq. 4.650 catastali) per la realizzazione di un parcheggio pubblico e del punto di appoggio della rete ecologica di connessione REC (aventi una superficie complessiva di mq. 4.423,77 pertanto superiore a quanto previsto dalla sopracitata scheda d'ambito pari a mq. 4.120,00) nonché dei marciapiedi/ampliamenti stradali.

Rispetto alle previsioni del PGT vigente: l'area verde REC rimane pressoché invariata (se si eccettua l'ubicazione nell'angolo sud-est della cabina elettrica di trasformazione richiesta da *RetiPiù srl*) con il corridoio di collegamento in lato sud. La variante rispetto al PGT riguarda la conformazione del lotto privato che deve contenere due edifici ben distinti come da motivazioni indicate in premessa, e conseguentemente anche quella del parcheggio pubblico (la cui superficie di mq 2.251 è comunque superiore alle previsioni del PGT).

Gli edifici dalla pianta di forma rettangolare si fronteggeranno e si posizioneranno ortogonalmente a via Milano nella porzione di area che rimarrà di proprietà privata: quello a nord con affaccio verso via Toselli sarà destinato all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (*ristorante*), mentre quello a sud avrà una destinazione commerciale.

Il parcheggio pubblico con la relativa viabilità si svilupperà tutt'attorno al lotto privato con una capienza di n° 57 posti auto, ai quali andranno a sommarsi i parcheggi privati pertinenziali aperti ai fruitori (n° 32 posti auto) previsti principalmente nell'area centrale ricompresa tra gli edifici in progetto lungo: pertanto complessivamente i posti auto previsti sono n° 89.

L'accesso carrabile e l'uscita (sia per quanto concerne i parcheggi che per quanto riguarda il servizio agli immobili) sono previsti dalla via Milano, mentre da via Toselli si avrà unicamente l'ingresso.

In fregio a via allo Stadio, nell'angolo a confine con il mappale 48, verrà realizzata una cabina elettrica di trasformazione con accesso diretto da detta via, le cui dimensioni sono già state concordate con *RetiPiù srl*. La quota d'imposta della cabina sarà quella di via allo Stadio e pertanto rispetto alla rimanente area d'intervento risulterà parzialmente interrata su due lati riducendone in tal modo l'ingombro visivo.

Le sagome degli edifici individuate nella proposta sono da intendersi indicative e potranno subire modifiche in sede di progettazione definitiva che verrà effettuata sulla base dei lay-out e dell'immagine proprie delle

attività che vi andranno ad insediarsi (in particolar modo l'edificio del ristorante che verrà completato con un dehors esterno).

L'altezza di entrambi gli edifici sarà, come da scheda d'Ambito, di mt. 5,00.

4.4 L'area destinata a verde

Una porzione dell'area prevista in cessione (quella lungo la via allo Stadio), in conformità alle previsioni della scheda d'ambito del PGT, sarà mantenuta a verde naturalistico e più precisamente per un superficie pari a mq. 2.172,77 comprensiva della connessione verde tra via allo Stadio e via Milano (connessione costituita da una striscia verde alberata con essenze sempreverdi lungo il lato sud del lotto).

Detta cortina alberata avrà anche la funzione di mascheratura della parete cieca dell'edificio esistente posto a confine sud.

In fase di progettazione esecutiva potrà essere prevista anche la possibilità di installare su tale area in posizione condivisa con l'Amministrazione comunale un totem pubblicitario al servizio delle attività che andranno ad insediarsi negli edifici in progetto.

4.5 Viabilità

Attualmente la viabilità dell'isolato dalla forma triangolare di cui è parte l'area in oggetto, è regolata a nord dal semaforo posto sull'intersezione di via Toselli con via allo Stadio e da quello posto sull'intersezione di via Toselli con via Milano, mentre a sud la via allo Stadio e la via Milano si raccordano in unica via. Tale bivio ha da sempre costituito un punto di criticità della rete viabilistica cittadina sia in ingresso che in uscita in quanto le due vie sono da considerarsi viabilità principale.

Il Piano Attuativo recepisce già le previsioni viabilistiche del PGT considerando il triangolo viario via Toselli - via Milano - via allo Stadio come una macro-rotatoria a senso unico antiorario, e completandola in corrispondenza del bivio di via Milano e via allo Stadio con una semi-rotatoria e relativi innesti. La nuova soluzione viabilistica permette altresì l'eliminazione degli impianti semaforici in corrispondenza delle intersezioni di via Toselli con via Milano e di quella con via allo Stadio rendendo più fluido il traffico veicolare.

Accessi al nuovo insediamento

Sono previsti due accessi carrabili : uno da via Milano che avrà funzione anche di uscita, ed uno da via Toselli.

L'accesso dalla via Milano prevede la formazione di un nuovo passo carrabile della larghezza minima di ml. 7,00, attraverso il marciapiedi esistente della larghezza di ml. 2,40, che verrà raccordato con cordoli curvi.

L'accesso dalla via Toselli (con funzione di solo ingresso) avverrà mediante il raccordo del dislivello tra la quota stradale e la quota dei parcheggi in progetto con pendenza inferiore all'8 %.

Trattandosi di accessi ed uscita su strade previste a senso unico ed a doppia corsia, si ritiene che il flusso veicolare delle suddette vie non subirà rallentamenti.

L'accesso pedonale è consentito dai nuovi marciapiedi in progetto di via allo Stadio e di via Toselli che si raccordano con il marciapiedi esistente di via Milano, delimitando l'intero complesso commerciale.

I marciapiedi di via Toselli e di via Milano proseguiranno all'interno dell'insediamento fino al raggiungimento degli edifici in progetto.

In data Aprile 2016 è stato condotto specifico studio relativamente al traffico veicolare nell'intorno del progetto. I dati di tale studio e le conclusioni sono recepiti nel presente rapporto.

4.6 Isola ecologica

Il progetto prevede la formazione di un'isola ecologica (per la raccolta rifiuti) esterna di pertinenza dell'erigendo edificio destinato a "ristorante" in quanto non si ritiene attuabile, per motivi sia igienico sanitario che di prevenzione incendi, l'ubicazione all'interno dell'edificio stesso.

L'isola ecologica sarà dimensionata in modo da consentire la raccolta differenziata dei rifiuti in conformità alle normative igienico-sanitarie vigenti, e mascherata verso l'esterno con siepe ed arbusti sempreverdi.

4.7 Urbanizzazioni

- Eliminazione degli impianti semaforici alle intersezioni di via Toselli con via Milano e di quella con via allo Stadio e sistemazione dei relativi incroci;
- Risistemazione del marciapiedi di via allo Stadio lungo il tratto adiacente l'intervento;
- Formazione di nuovo marciapiedi di via Toselli lungo il tratto adiacente all'intervento;
- Risistemazione del marciapiedi di via Milano lungo il tratto adiacente l'intervento;
- Realizzazione di parcheggi pubblici con relativa viabilità interna ed illuminazione;
- Sistemazione dell'area a verde pubblico con formazione di prato e posa di eventuale parapetto in legno se necessario;
- Realizzazione di cabina elettrica di trasformazione e sottoservizi;
- Modifica del bivio tra via Milano e via allo Stadio mediante formazione di semi-rotatoria e relativi innesti;
- Segnaletica verticale ed orizzontale.

4.8 Planivolumetrico di progetto

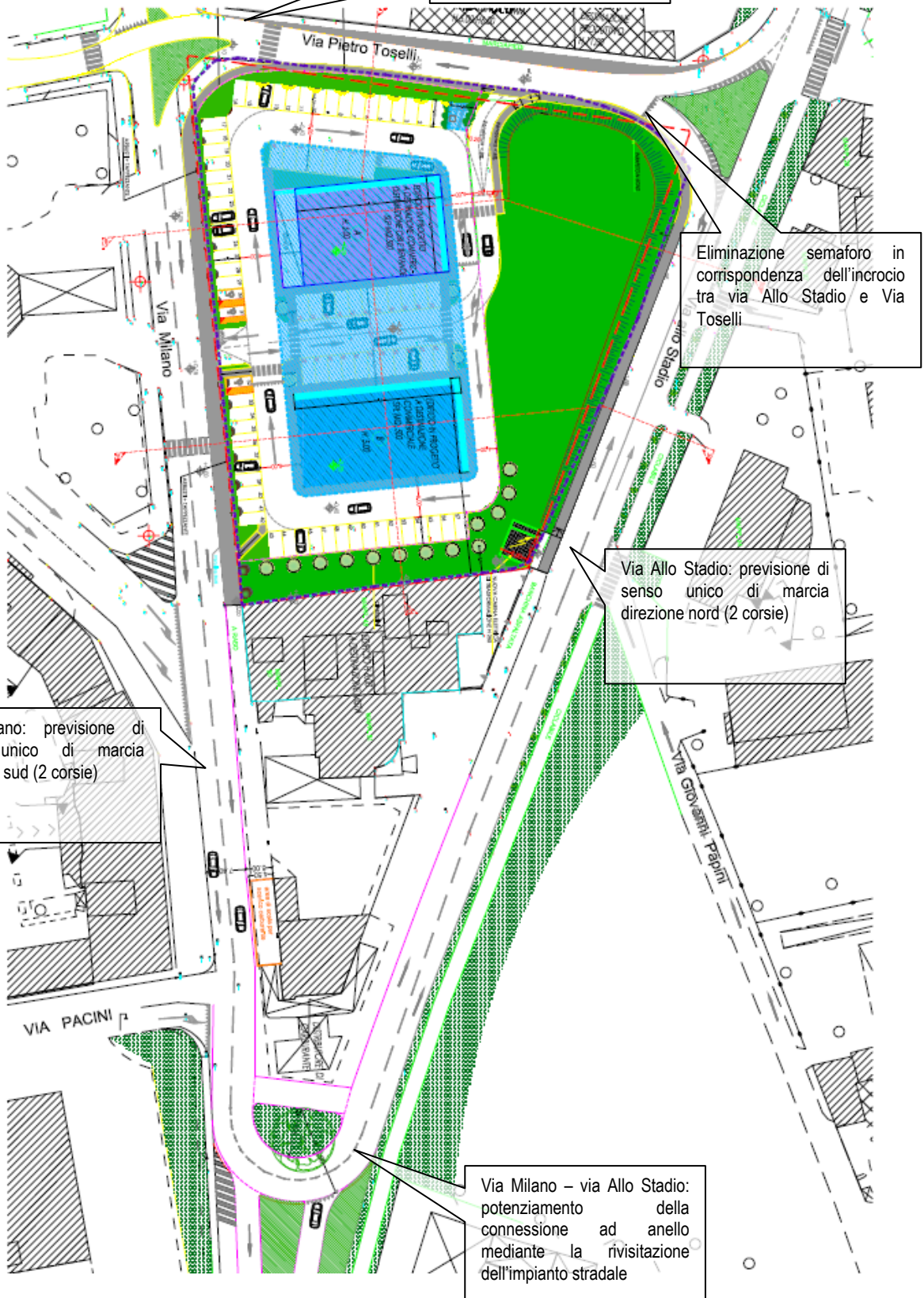
Eliminazione semaforo in corrispondenza dell'incrocio tra via Milano e Via Toselli. Via Toselli diviene a senso unico direzione ovest

Eliminazione semaforo in corrispondenza dell'incrocio tra via Allo Stadio e Via Toselli

Via Allo Stadio: previsione di senso unico di marcia direzione nord (2 corsie)

Via Milano: previsione di senso unico di marcia direzione sud (2 corsie)

Via Milano - via Allo Stadio: potenziamento della connessione ad anello mediante la rivisitazione dell'impianto stradale



5 Gli Indicatori ambientali

Una corretta definizione di “indicatore ambientale” può essere la seguente: “è un parametro, o un valore derivato da parametri, che fornisce informazioni o descrive lo stato di un fenomeno/ambiente/area”.

Grazie alla sua capacità di sintetizzare un fenomeno, un indicatore è in grado di ridurre il numero di misure e parametri necessari per fornire l'esatto stato di fatto e semplificare il processo di comunicazione. Un indicatore deve perciò rispondere alla domanda di informazione, ed essere semplice, misurabile e ripetibile permettendo di indicare eventuali tendenze nel tempo.

Nel caso in esame, data la finalità del presente documento, gli indicatori ambientali sono utilizzati con lo scopo di misurare e confrontare gli esiti di progetto rispetto alla situazione in atto.

Segue elenco indicatori.

5.1 Alterazione dei valori paesaggistici

La compatibilità paesaggistica del progetto, specificatamente in relazione agli ambiti i Variante del PA, viene valutata secondo i seguenti aspetti:

- Analisi ottico percettiva dell'intorno territoriale;

Analisi ottico percettiva dall'intorno territoriale

L'elemento progettuale di Variante che potenzialmente comporta una modifica in termini di alterazione dei valori paesaggistici è la suddivisione dell'edificio in due corpi di fabbrica distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante). Complessivamente le superfici e le volumetrie rimangono sostanzialmente inalterate rispetto al progetto conforme allo strumento urbanistico vigente, approvato.

La suddivisione della volumetria in due edifici distinti tuttavia potenzialmente comporta una distribuzione volumetrica diffusa entro l'ambito di intervento, mentre in precedenza la stessa risultava accorpata. Tale percezione risulta più evidente lungo gli assi longitudinali, ovvero via Milano e Via Allo Stadio. Tuttavia si osserva che le altezze fuori terra rimangono invariate, ed inoltre il progetto prevede sul lato est la cessione di

un'ampia ed omogenea area verde, elemento ecologico interstiziale all'urbanizzato comunale. Inoltre lungo i lati nord, ovest e sud è prevista la piantumazione di filari arborei ad alto fusto, elementi di mitigazione non solo morfologica ma anche acustica ed atmosferica verso gli assi stradali adiacenti al P.A.

Nel complesso, visti gli elementi di mitigazione attesa, si ritiene che gli elementi progettuali di Variante non comportino un peggioramento in termini di alterazione dei valori paesaggistici rispetto al PA approvato.

5.2 Coerenza esterna

Come da analisi effettuata nei capitoli precedenti è possibile affermare **che l'ambito oggetto di intervento è coerente nei confronti delle indicazioni e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, in quanto:**

- **È coerente con i dettami del PTR e del PTPR**
- **È coerente con i dettami del PTCP** (si constata che tale intervento non costituisce consumo di suolo).
- **E' coerente con gli elementi della rete ecologica sovraordinata**, in quanto non ricade entro egli elementi della stessa;
- **E' coerente con le aree di limitazione d'uso del Sistema Informativo Beni Ambientali.**

5.3 Minimizzazione dell'uso del suolo

La trasformazione globalmente non determina consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal P.A. approvato in quanto si constata che l'intervento in oggetto non varia la superficie lorda di pavimento complessiva, pari a 1.000 mq, suddivisa in 2 edifici distinti. La superficie impermeabilizzata di progetto risulta pari a 2.615,50 mq, di cui 2.355,02 mq relativi ad area verde punto di appoggio della REC, e 260,48 mq di ulteriore area a verde.

5.4 Mitigazioni ambientali

In coerenza con quanto descritto nei capitoli precedenti (rif. Paragrafo 5.1 alterazione dei valori paesaggistici, e 4.4 area destinata a verde) **si ritiene che il tema delle mitigazioni ambientali**, anche alla luce delle proposte fornite, **sia sufficientemente approfondito entro il progetto proposto, garantendo efficaci misure di mitigazioni ambientali rispetto agli impatti attesi.**

5.5 Ricadute occupazionali

Il dato occupazionale previsto a seguito della proposta progettuale in variante non viene modificato rispetto al dato originario.

5.6 Traffico veicolare generato

In relazione a tale elemento è stato condotto specifico studio sul traffico veicolare, condotto in data aprile 2016.

Si riportano le conclusioni:

La proposta progettuale prevede la realizzazione di n.2 edifici (della SLP di mq. 500 ciascuno) aventi una SLP complessiva di mq. 1.000, a destinazione prevalentemente commerciale;

Inoltre si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico condiviso tra le due strutture (la cui superficie di mq 2.251 è superiore alle previsioni del PGT). Tale parcheggio pubblico con la relativa viabilità si svilupperà tutt'attorno al lotto privato con una capienza di n° 57 posti auto, ai quali andranno a sommarsi i parcheggi privati pertinenziali aperti ai fruitori (n° 32 posti auto) previsti principalmente nell'area centrale ricompresa tra gli edifici in progetto lungo: pertanto complessivamente i posti auto previsti sono n° 89.

In via Toselli è prevista un'unica carreggiata per indirizzare il flusso di traffico.

Data la previsione degli edifici in parola, uno a destinazione commerciale – distribuzione cibi e bevande, e l'altro a destinazione commerciale – servizi alla persona, non si prevede un incremento di mezzi pesanti, in quanto le stesse attività presumibilmente utilizzeranno servizi correlati a mezzi di rifornimento riconducibili prevalentemente a furgoni.

considerando come parametri medi i seguenti(*):

- n. 1 veicolo pesante al giorno ogni 3.000 mq. di SLP (per approvvigionamento merci);
- n. 4 veicoli leggeri al giorno ogni 3.000 mq. di SLP (per approvvigionamento merci);
- n. 15 veicoli al giorno ogni 200 mq. di SLP (per visitatori);
- n. 1 veicolo al giorno ogni 150 mq. di SLP (per addetti/impiegati);

()stima desunta da analoghe attività esistenti*

si ottiene il seguente carico massimo di mobilità di autoveicoli (nell'arco delle 24 ore):

- n. 0 veicolo pesante al giorno per l'approvvigionamento merci;
- n. 1 veicoli leggeri al giorno per l'approvvigionamento merci;
- n. 75 veicoli al giorno per i visitatori;

- n. 6 veicoli al giorno per addetti/impiegati;

Pertanto:

Si constata che l'incremento veicolare atteso, in termini di incidenza sulla media di cui al cap. "dati medi giornalieri per ciascun flusso rilevato" riguarderebbe verosimilmente solo mezzi leggeri.

Tale incremento è verosimilmente atteso entro i settori direttamente correlati con il traffico veicolare di accesso – uscita dell'area di progetto, ovvero quelli relativi alle vie Milano, Allo Stadio, Toselli.

In particolare il settore più critico è risultato essere quello relativo alla via Toselli in entrambe le direzioni, e via Allo Stadio in direzione ovest. Di riflesso lungo la Via Milano direzione nord analogamente si creerebbe una problematica relativa al congestionamento di mezzi motorizzati.

Tali criticità sono riferibili agli orari 07.00-11.00 e 18.00-19.00.

Si constata tuttavia che il progetto proposto prevede una modifica sostanziale alla viabilità nell'immediato intorno, in quanto:

- **recepisce le previsioni viabilistiche del PGT considerando il triangolo viario via Toselli - via Milano - via allo Stadio come una macro-rotatoria a senso unico antiorario, e completandola in corrispondenza del bivio di via Milano e via allo Stadio con una semi-rotatoria e relativi innesti.**
- **Prevede l'eliminazione conseguente degli impianti semaforici in corrispondenza delle intersezioni di via Toselli con via Milano e di quella con via allo Stadio rendendo più fluido il traffico veicolare.**
- **prevede due accessi carrabili separati e distinti: uno da via Milano che avrà funzione anche di uscita, ed uno da via Toselli.**
- **Trattandosi di accessi ed uscita su strade previste a senso unico ed a doppia corsia, si ritiene che il flusso veicolare delle suddette vie non subirà rallentamenti.**
- **In via Toselli è prevista un'unica carreggiata per indirizzare il flusso di traffico**

Tali previsioni viabilistiche di fatto, con particolare riferimento all'individuazione di una viabilità "ad anello" su Via Milano – via Allo Stadio – via Toselli, garantirebbero l'ottimale fluidità del traffico veicolare viabilistico atteso, in quanto verosimilmente è attesa l'eliminazione di code di mezzi

motorizzati nei punti oggi critici. Le stesse infatti si creano in relazione alla presenza dei semafori, che non consentono una costante fluidità della circolazione ma ne scandiscono a intervalli i flussi. Ed inoltre il doppio senso di circolazione su Via Milano – via Allo Stadio – via Toselli causa attualmente un incrocio nei flussi di traffico, specificatamente con la Via Toselli.

Si sottolinea inoltre che data l'attività attesa degli esercizi commerciali proposti, la criticità di traffico attuale più significativa evidenziata durante la mattinata non coinciderà presumibilmente con l'orario di ottimale fruizione degli stessi (attività di somministrazione di cibi e bevande, e attività di servizi alla persona), che corrisponderà ad orari non lavorativi ovvero serali.

Per tutto quanto sopra analizzato, per le considerazioni esposte, si ritengono le previsioni del P.A. in Variante coerenti con le possibile dinamiche incrementali di traffico veicolare atteso, senza alcuna ulteriore proposta progettuale ad eccezione degli indirizzi mitigativi contenuti nel rapporto preliminare della verifica di esclusione VAS relativo all'iter procedurale del PA stesso.

5.7 Inquinamento atmosferico

L'inquinamento atmosferico si ritiene possa essere invariato rispetto alla previsione del PA approvato. Lo stesso è riconducibile a 2 fattori:

- traffico veicolare
- Incremento delle emissioni dovute alle nuove volumetrie di progetto. Tali volumetrie tuttavia risultano invariate, in termini di quantità complessiva, rispetto al PA approvato.

Globalmente tale indicatore si ritiene invariato, ma si rimanda alla sede progettuale per l'individuazione di idonee scelte di progetto in funzione di una ottimizzazione nella riduzione delle emissioni inquinanti della nuove struttura.

5.8 Inquinamento acustico

Per quanto sopra descritto si ritiene allo stesso modo che l'inquinamento acustico atteso sia sostanzialmente invariato rispetto al PA approvato. Lo stesso sarà comunque mitigato dal progetto unitario di aree a verde previste, nonché dalle piantumazioni lungo gli assi viari su cui la nuova volumetria si affaccia.

5.9 Produzione di rifiuti

Il quantitativo di rifiuti prodotti, dato che in termini di slp le previsioni progettuali complessive rimangono invariate, si ritiene sarà invariato anch'esso.

5.10 Consumo di risorse idriche

Analogamente a quanto sopra descritto si ritiene che tale indicatore rimanga invariato.

In ogni caso l'utilizzo di parte delle risorse idriche si ipotizza essere legato ai servizi igienici o alle attività relative alla funzione delle aree adibite a uffici: pertanto si propone di predisporre idonei sanitari, rubinetterie e apparecchiature varie con flussometri "a tempo", rubinetterie temporizzate e/o elettroniche ecc... atti all'erogazione della risorsa idrica controllata e limitata nel tempo, al fine di evitare sprechi o utilizzi non conformi alla volontà di risparmio idrico.

5.11 Compatibilità idrogeologica

L'intervento in Variante non prevede elementi progettuali in contrasto con i vincoli geologici e idrogeologici dell'area, pertanto risulta compatibile con gli stessi.

5.12 Beneficio pubblico

Il beneficio pubblico relativo al progetto riguarda innanzitutto l'ottimizzazione progettuale di un ambito soggetto a pianificazione attuativa approvata. Inoltre le cessioni a verde, l'area a parcheggio, e il miglioramento complessivo del sistema viabilistico dell'intorno comportano un'ottimizzazione del beneficio pubblico.

5.13 Sintesi degli indicatori

Nella matrice successiva sono sintetizzate le analisi sugli indicatori ambientali. Si specifica che la variazione è considerata rispetto lo scenario considerato dal PGT vigente – P.A approvato. Nella matrice ai singoli indicatori ambientali viene associata una scala di valori così suddivisa.

0	Nessuna interazione o irrilevante	-1	Effetti scarsamente o potenzialmente negativi
+1	Effetti parzialmente positivi	-2	Effetti negativi
+2	Effetti positivi		

SCENARIO SUAP		
1	Alterazione dei valori paesaggistici	0
2	Coerenza esterna	0
3	Minimizzazione dell'uso di suolo	0
4	Mitigazioni ambientali	+1
5	Ricadute occupazionali	0
6	Traffico veicolare generato	+1
7	Inquinamento atmosferico	0
8	Inquinamento acustico	0
9	Produzione di rifiuti	0
10	Consumo di risorse idriche	0
12	Compatibilità idrogeologica	0
13	Beneficio pubblico	+2

N.B.: i valori espressi nella matrice non sono da assoggettare a sommatoria aritmetica al fine di determinare la sostenibilità ambientale dell'intervento

6 Motivazioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS

Presso il Comune di Seregno, provincia di Monza e Brianza, è attivata la procedura di Pianificazione Attuativa in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, con soggetto proponente la Società Nuova Ellenia Srl, e inerente la realizzazione di in due corpi di fabbrica tra la Via Milano e la Via allo Stadio, distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante), e relativa area a parcheggio pubblico individuata intorno agli stessi, nonché modifiche alla viabilità nell'intorno territoriale.

In data 3 settembre 2015 veniva approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 155 il Piano Attuativo PAc-1 "Ambito di via Milano - via allo Stadio".

Tale intervento con Pianificazione Attuativa costituisce oggetto di variante al P.A. approvato nonché al PGT vigente, in quanto:

- **è sopravvenuta la necessità di suddividere l'edificio in due corpi di fabbrica distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante);**
- **pur non variando le quantità delle aree in cessione previste dalla scheda d'Ambito del Piano delle Regole, viene modificata principalmente la conformazione dell'area a parcheggio pubblico che andrà a svilupparsi tutt'attorno gli edifici previsti;**

Nel capitolo 2 è stato individuato l'inquadramento territoriale del contesto.

Nel capitolo 3 è stato redato specifico inquadramento programmatico – urbanistico dell'area oggetto di intervento, analizzando nel dettaglio i dettami degli strumenti urbanistici sovraordinati, e constatando che non vi sono criticità nei confronti degli stessi.

Nel capitolo 4 è stato descritto l'ambito di intervento, in Variante al PA approvato.

Nel capitolo 5 sono stati analizzati gli indicatori ambientali maggiormente significativi riguardanti il presente progetto di SUAP andando a sintetizzare in una matrice nel paragrafo 5.14 gli effetti ambientali modellizzati dagli indicatori stessi.

L'analisi degli indicatori ha verificato una globale coerenza dell'intervento, che non genererà effetti negativi o potenzialmente negativi in termini di ricadute ambientali rispetto allo scenario individuato dalla Valutazione Ambientale dello strumento urbanistico vigente – P.A. approvato.

Tutto ciò premesso, si ritengono ravvisabili condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS senza l'obbligo prescrittivo di azioni migliorative del paesaggio ovvero dell'infrastrutturazione urbana oltre a quanto già in animo di realizzazione tramite il progetto stesso e quanto suggerito nel presente documento.

Giugno 2016