

FOTO AEREA DI CONTESTUALIZZAZIONE



Foto aerea con sovrapposizione dei contenuti di programma

NORME DI RIFERIMENTO GENERALI

- Legge regionale 11 marzo 2005 n.12
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi (deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007 n. VIII/351)
- Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale"
- Direttiva 2001/42/CE del parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Disciplina di attuazione dell'art. 4 della Legge regionale 12/2005 e degli Indirizzi generali della Dcr 351/07 (deliberazione Giunta regionale 27 dicembre 2007 n. VIII/6420).

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Programma Integrato di Intervento "via Trento-Porta" viene sottoposto a Valutazione Ambientale in quanto costituisce variante al P.R.G. vigente e ciò ai sensi della lettera "c" dell'art. 2.1 dell'allegato 1 alla Dgr 6420/2007 (*Modello Generale*).

Nello specifico e con riferimento ai contenuti degli Indirizzi generali, la natura e la dimensione del P.I.I. consentono di attivare il processo di verifica di esclusione alla VAS in quanto il Programma non rientra nei casi previsti agli artt. 4.2 e 4.5 ma bensì nei casi indicati agli articoli 4.6 e 4.7 della normativa citata (Dcr 351/2007).

ANALISI PRELIMINARE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI ORIENTAMENTI DEL PII AI SENSI DELL'ALLEGATO I DELLA Dcr 351/2007

La valutazione ambientale strategica, come pure il processo di verifica di esclusione, ha come scopo principale quello di compiere un'analisi di sostenibilità del Programma con la quale si rende esplicita la dialettica tra attività di analisi e contenuti del PII.

Sotto il profilo ambientale, i contenuti e le strategie che si individuano come fondativi del Programma Integrato di Intervento "Via Trento-Porta" possono essere così esplicitati:

- Considerare prioritarie le previsioni del Piano dei Servizi vigente anticipando acquisizioni di aree esterne al P.L. C2.211 ed attuando le opere ivi previste attraverso l'esecuzione del Programma;
- Compiere un'attenta valutazione del "Rapporto sullo stato dell'Ambiente", redatto dall'Amministrazione comunale di Senago, facendo emergere gli indicatori coerenti con

l'ambito in esame al fine di favorirne la loro attuazione: aree verdi, piste ciclabili, parcheggi;

- Perseguire l'obiettivo già enunciato con il P.R.G. di porre in essere un coerente riequilibrio ambientale di ambiti urbanistici tra loro incoerenti attuando un doveroso processo di mitigazione ambientale postuma di contesti urbanistici consolidati: residenziale – produttivo;

Gli aspetti pertinenti lo stato attuale del contesto ambientale interessato da programmazione integrata e, soprattutto, la sua evoluzione probabile senza l'attuazione del programma non crea scenari differenti da quelli proposti in quanto l'ambito risulta già oggi edificabile e sottoposto a pianificazione esecutiva dal vigente strumento urbanistico (nel vigente P.R.G. P.L. C2.211). Alla luce di tali premesse e considerato che per l'ambito in oggetto è già stato presentato Piano di Lottizzazione (archiviato a seguito dell'accettazione dei contenuti di PII, così come definiti dall'Amministrazione Comunale di Senago, da parte degli Operatori), l'evoluzione prevedibile è, e rimane quella, di veder edificate le aree in esame.

Le caratteristiche ambientali del contesto sono quelle di un ambito, interno al centro edificato, completamente urbanizzato e posto "a cavallo" di due zone urbanistiche consolidate: residenziale semi estensiva e produttiva. Non sono presenti vincoli ambientali di nessun tipo e, nel merito della presente valutazione, l'ambito in oggetto non fa parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali zone di protezione speciale (ZPS) e/o siti di Importanza Comunitaria di cui alla rete ecologica europea "Natura 2000" (rif. Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).

L'obiettivo strettamente connesso al Programma rimane principalmente quello di favorire azioni che mirino al riequilibrio ambientale del contesto: l'attuazione di un parco urbano che generi un'azione di mitigazione ambientale. Il parco, posto a cavallo delle zone residenziali e produttive, assolve in modo positivo a tale esigenza. Ad una scala più generale, obiettivo di sicuro effetto positivo riguarda la prevista nuova piantumazione e la tutela delle specie arboree già presenti nelle aree interessate come contributo al processo di assorbimento di anidride carbonica nel territorio comunale e l'attuazione di processi di forestazione urbana come processi enunciati a livello comunitario. Di altra natura, ma ugualmente connessi agli obiettivi comunitari (oltre che programmatici per l'amministrazione di Senago), sono le opere relative ai percorsi

ciclopeditali che, grazie allo standard di qualità, si andranno a potenziare promuovendo un generale processo di messa in rete di tratti esistenti con la formazione di tronchi di connessione, prolungamenti di tratti già esistenti e formazione ex novo di nuovi percorsi già individuati come prioritari dal Piano dei Servizi e dal Rapporto sullo stato dell'Ambiente.

Lo spirito guida può essere sintetizzato dichiarando la volontà di raggiungere gli obiettivi prefissati attraverso un processo di partnership tra gli Operatori e l'Amministrazione locale nel quale gli interessi privati non risultano in antitesi con gli obiettivi pubblici ma i primi divengono il motore per condividere un percorso di attuazione degli obiettivi pubblici all'interno di un generale processo di sostenibilità dello sviluppo.

Le fasi di studio del Programma Integrato di Intervento hanno voluto indagare sulle eventuali criticità che l'ambito avrebbe potuto incontrare. Il comune di Senago si è già dotato di specifici studi di settore: Zonizzazione acustica del territorio comunale e Studio Geologico. Nel merito, ed in considerazione della specifica localizzazione del programma urbanistico (la già segnalata presenza di un comparto produttivo consolidato limitrofo al quartiere residenziale e all'area sottoposta a progettazione), si è scelto di analizzare lo stato dei luoghi così da sottoporre a verifica preventiva il contesto; dalla Valutazione Previsionale del Clima Acustico non sono emerse particolari criticità e, viste le qualità prestazionali dei componenti previsti per i fabbricati, la pressione sonora sarà inferiore ai valori limite assoluti di immissione non rendendo indispensabile alcuna forma di mitigazione integrativa (si rimanda ai contenuti dello studio previsionale).

Per ciò che concerne la qualità del suolo, lo studio geologico, oltre alle analisi e alle misurazioni di rito utili a definire le caratteristiche progettuali degli elementi strutturali, andrà a compiere un'analisi geoambientale per verificare la qualità (presenza di radon, particolare attenzione all'isolamento delle strutture di fondazione, riscontri geotermici) al fine di giungere ad una caratterizzazione chimico/fisica del suolo. Attualmente il comparto, privo di edifici e mai costruito, ricade in classe di fattibilità II: classe di intervento con modeste limitazioni e ridotte condizioni limitative alla modifica d'uso del suolo rendendo gli interventi previsti compatibili con le caratteristiche geologiche dell'area.

Un ultimo aspetto riguarda la progettazione planivolumetrica dei fabbricati; nel merito

e partendo dalla conformazione geometrica del lotto, si è tenuto conto dell'orientamento dei fabbricati e della distribuzione delle funzioni interne agli stessi rispetto all'asse solare al fine di favorire una riduzione del fabbisogno di energia primaria. La localizzazione dei fabbricati nei lotti fondiari – posti lungo l'asse di via Trento - ha inoltre voluto amplificare l'effetto mitigativo delle aree pubbliche a parco prevedendo la formazione di giardini privati nei quali la massa vegetale andrà a migliorare la funzione "cuscinetto" già prevista per il parco pubblico.

Gli elementi costruttivi e le loro qualità prestazionali, unitamente alle scelte di orientamento solare e alle rese qualitative degli impianti, individuano la felice condizione di poter certificare una possibile riduzione dei fabbisogni energetici superiore al 15% dei valori limite previsti dalle disposizioni regionali. Anche in questo caso è possibile definire centrato l'obiettivo di favorire un generale processo di sostenibilità dello sviluppo.

CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area individuata dal vigente Documento di Inquadramento quale Zona soggetta a programma integrato di intervento denominato "PII - Via Trento", sono disciplinate dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e risultano conformi ai contenuti del Documento di Inquadramento comunale.

Le aree comprese nel perimetro di P.I.I. misurano mq. 19.245 di St e – in base al progetto di Piano – sono funzionalmente così ripartite:

- superfici fondiarie =		mq. 9.006
- superfici a servizi =		mq. 10.139
di cui a parco e parcheggi v. Porta =	mq. 2.881	
di cui a parco-verde ornamentale e parcheggi v. Trento =	mq. 6.242	
di cui ad arretramenti per viabilità =	mq. 1.016	
- viabilità esistente =		mq. 100



Inquadramento generale delle previsioni di PII

DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 30 delle NTA di PRG, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza (principale), attività pubbliche, studi professionali (compatibili); non sono ammissibili: attività produttive primarie e secondarie, terziario limitatamente alle grandi strutture di vendita. La condizione assunta di aver previsto utenze miste andrà ad indagare sulle specifiche esigenze al fine di ottimizzare le prestazioni degli impianti analizzando anche le eventuali applicazioni di co-generazione.

EDIFICABILITA' AMMESSA

L'edificabilità ammessa dal Programma Integrato di intervento è stata definita dall'Amministrazione Comunale di Senago in mc 13.500,00 di volume a destinazione residenziale ed attività compatibili oltre alle maggiori quantità (incremento del 20% della volumetria assegnata) derivanti dall'applicazione dei disposti di cui agli articoli 1.6 e 3.6 del Documento di Inquadramento. La volumetria complessivamente ammessa e prevista dal PII risulta pari a mc. 16.200 (vedi verifiche urbanistiche di cui alla tav. 05 di PII); grazie all'adesione ai contenuti del Documento di Inquadramento, per l'area in esame non sarà possibile attuare il recupero dei sottotetti a fini abitativi così come disciplinati dalla normativa regionale.

L'edificabilità ammessa corrisponde alle quantità derivanti dalle soluzioni del planovolumetrico guida così come indicate nella tav. n. 09 di PII; in sede di progettazione esecutiva degli interventi sono ammesse le seguenti quantità per comparto, fermo restando il totale edificabile per l'intero programma integrato di intervento:

Lotto "a" : mc 4.688,46 max. di cui mc 781,40 a mansarda

Lotto "b" : mc 2.449,16 max. di cui mc 408,20 a mansarda

Lotto "c" : mc 9.062,38 max. di cui mc 1.510,40 a mansarda

CARATTERI MORFOLOGICI GENERALI

La progettazione esecutiva degli edifici deve essere rispettosa delle caratteristiche morfologiche e ambientali proprie del contesto urbano di appartenenza recuperando l'uso di materiali derivanti dalla tradizione locale, l'impiego di materiali localmente disponibili, l'uso di materiali eco compatibili e a bassa energia grigia (quella necessaria per la loro produzione) e, in particolare, deve obbligatoriamente attenersi alle seguenti

prescrizioni generali:

- utilizzare prevalentemente materiali allo stato naturale, quale il mattone, le pietre e il legno faccia a vista;
- adottare colori per le facciate nelle tonalità delle terre naturali con uso di intonaci minerali;
- escludere l'uso di intonaci plastici, rivestimenti ceramici, serramenti di alluminio anodizzato allo stato naturale e l'adozione di facciate continue con vetrate specchianti, se non per limitate porzioni;
- conservare una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e decorative almeno per singolo comparto, garantendo comunque, per l'intero ambito, un'omogeneità complessiva nelle caratteristiche principali (allineamenti, materiali, colori ed elementi decorativi);
- prevedere coperture in laterizio o lamiera in metallo facilmente integrabili con sistemi solari attivi (termico e fotovoltaico);
- utilizzare porzioni di copertura piana (terrazzi praticabili) al fine di favorire l'articolazione dello skyline dei volumi;
- prevedere elementi di oscuramento dei serramenti in legno naturale o verniciato; nel caso di utilizzo di metalli, si prescrive l'integrazione cromatica con gli elementi costitutivi il fabbricato;
- gli standard energetici relativi alle soluzioni proposte saranno rispettosi della normativa vigente in materia sia di livello nazionale che regionale; inoltre, si dovranno recepire i più recenti aggiornamenti del regolamento edilizio comunale in materia di efficienza energetica degli edifici (riferimenti normativi: D.lgs. n. 192/95, D.lgs. n. 311/96, dgr n. 5733 del 31/10/07 e dgr n. 5018 aggiornata al 13/12/07);
- la scelta dei materiali e delle colorazioni sarà indirizzata anche al conferimento di un adeguato indice di albedo in modo tale da non penalizzare le condizioni estive (uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti);
- gli involucri degli edifici, la distribuzione dei volumi, la disposizione interna delle funzioni e la ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca terrà conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare; la progettazione esecutiva, ad esempio, potrà essere integrata con adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi e grigliati strutturali) utili ai fini del controllo della radiazione solare o altri utili per captare il massimo del calore proveniente dal sole in inverno (serre e/o verande di

accumulo solare). L'inserimento architettonico di tali elementi dovrà essere valutato sull'intero prospetto interessato con la cura di realizzare una uniformità progettuale che raggiunga un buon grado di qualità estetica.

- le volumetrie assegnate dovranno essere distribuite in edifici con altezze nei limiti compresi tra un piano e tre piani fuori terra oltre a eventuale piano a mansarda e ciò al fine di garantire un buon livello di flessibilità nella progettazione; con lo scopo di favorire uno skyline articolato e la posa di impianti solari, è consentita la copertura piana di parti dei fabbricati con la possibile utilizzazione a terrazzo praticabile. Il progetto di PII ha aderito alle previsioni concesse dagli articoli 1.6 e 3.6 del Documento di Inquadramento e per i comparti fondiari non sarà possibile in futuro applicare i disposti normativi sul recupero dei sottotetti a fini abitativi previsto per Legge Regionale. Le maggiori quantità volumetriche derivanti dall'applicazione dei disposti del Documento di Inquadramento dovranno essere distribuite nel limite massimo di un quarto piano con geometria "mansardata" aventi le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Edilizio comunale (h media mt 2.70).

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI AI SENSI DELL'ALLEGATO II DELLA Dcr 351/2007

Il Programma integrato di intervento - pur conservando integralmente le finalità dei contenuti di P.R.G., ovvero la realizzazione di un intervento che, nel rispetto del limite di inedificabilità pari a 30 mt. dai fabbricati produttivi, contribuisca ad azioni di riequilibrio ambientale tra la zona produttiva e quella residenziale attraverso la realizzazione di una "zona cuscinetto" interpretata dal parco pubblico e dai parcheggi sulle Vie Togliatti e Piemonte. Il PII si caratterizza con i seguenti elementi qualificanti:

- la volontà di promuovere un programma unitario che traduca semplici indicazioni di PRG in assunti fondatori del nuovo ambito di riferimento includendo, all'interno degli ambiti coinvolti nel Programma, l'area a standard esterna all'originario P.L. e non ancora acquisita a patrimonio pubblico su via Togliatti di proprietà degli Operatori proponenti il PII;

- la necessità di aggiornare gli elaborati grafici di PRG, originariamente redatti sulla cartografia aereofotogrammetrica, in base alla verifica analitica (rilievo celerimetrico) della cartografia catastale, che ha consentito di adeguare il progetto allo stato delle proprietà catastali, aggiornamento portatore di maggiore fluidità in sede esecutiva; tale nuova perimetrazione ha determinato modestissimi movimenti di ridefinizione dei

perimetri di comparto (mantenendo le volumetrie nelle quantità previste dal Documento di Inquadramento) e uno studio di maggiore approfondimento progettuale degli spazi pubblici;

- l'accettazione della proposta degli Operatori da parte della Giunta comunale quale accordo programmatico preliminare che, formalizzando gli impegni assunti (sottoscrizione della dichiarazione irrevocabile di assenso verso i contenuti del Documento di Inquadramento), ha reso possibile una programmazione di maggior respiro arricchendo i contenuti programmatici mediante la previsione di ulteriori opere a rafforzamento di quelle derivanti dall'attuazione del PL originario (completamento del circuito ciclo pedonale locale, previsione di rilevati stradali al fine di assicurare un buon grado di sicurezza stradale e acquisizione di aree a standard esterne all'originario perimetro di P.L.);

- la determinazione degli oneri dovuti dagli operatori - calcolati sul massimo dell'edificabilità residenziale ammissibile - consentirà, attraverso specifiche indicazioni di Convenzione circa il crono programma d'attuazione delle opere finanziate attraverso la procedura di scomputo, la realizzazione contestuale delle principali opere previste;

- l'introduzione dello "standard di qualità" quale elemento perequativo degli incrementi volumetrici concessi dal Documento di Inquadramento (dai previsti mc 8.500 agli assegnati mc 16.200) determina una felice condizione che consentirà di porre in essere alcuni degli obiettivi di sviluppo sostenibile enunciati dal Rapporto sullo stato dell'Ambiente (importante rafforzamento dei percorsi ciclo pedonali).

- l'incremento volumetrico attribuito (che determina un indice territoriale pari a It 0,85 mc/mq) non genera maggiore consumo di suolo; infatti le volumetrie previste si vanno a collocare all'interno della originaria superficie fondiaria del P.L. facendo proprio un obiettivo strategico enunciato dal P.T.C.P. ;

- l'impostazione planivolumetrica di PII incide positivamente anche nei confronti del rapporto di copertura che – misurato sulla sola Sf - si attesta ad un valore pari a 0,28 a fronte del previsto valore limite pari a 0,50. Lo stesso può dirsi per la superficie permeabile del comparto che si attesta ad un livello pari a 0,48 calcolato sulla St di PII garantendo un buon ritorno idrico in falda. Anche in questo caso, un obiettivo strategico enunciato dal P.T.C.P. è divenuto elemento fondatore e caratterizzante il programma;

- le quantità di standard reperito (escludendo le maggiori quote destinate ad allineamenti ed arretramenti stradali) assolvono abbondantemente alle quantità minime

richieste e calcolate partendo dagli abitanti teorici previsti (pari a n. 108) ai quali si è applicato l'ottimo indice medio comunale attestato a 58,19 mq/ab; le quantità reperite – pari a mq 9.122 – risultano abbondantemente superiori a quelle teoriche – pari a mq 6.284 – fornendo, ancora una volta, una buona risposta in termini qualitativi.

- la scelta di calibrare i parametri di edificabilità evitando una definizione aprioristica analizzando, per la loro messa a punto, un mix di indicatori di riferimento. Lo scopo principe è quello di ricercare un giusto equilibrio tra gli ingredienti facenti parte lo scenario: fabbisogno abitativo, mancato consumo di nuovo suolo, altezze dei fabbricati rispetto al contesto edificato, rapporto di copertura, superfici filtranti, coerenti quantità di standard;
- analizzare lo studio preliminare al Piano della Qualità per prendere coscienza dei fabbisogni emersi dagli indicatori di riferimento al fine di contribuire, anche grazie all'attuazione del PII di via Trento, al loro raggiungimento (ad esempio correlazione dei percorsi ciclopedonali e realizzazione di mitigazione ambientale a favore del comparto residenziale);
- l'acquisizione, attraverso la cessione di Piano, dell'area a standard esterna al PL con conseguente mancata spesa da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la rinuncia, da parte degli Operatori proponenti il PII, al ricorso al TAR tuttora pendente verso le scelte di PRG.

Il Programma Integrato di Intervento è caratterizzato dalla presenza dei seguenti elementi:

- Prevede una pluralità di funzioni e di infrastrutture di interesse pubblico volte alla riqualificazione ambientale di un'importante ambito territoriale;
- Prevede la realizzazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Possiede una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito urbano.

Le previsioni progettuali del programma, nel complesso, mireranno alla salvaguardia dei diversi comparti ambientali:

- Acqua

L'allacciamento alla rete fognaria comunale dei nuovi fabbricati e delle infrastrutture determinerà la condizione di mancanza di fonti inquinanti.

La valorizzazione della risorsa comporterà l'adozione di dispositivi per il risparmio idrico come riduttori di flusso per i rubinetti delle utenze domestiche o cassette per wc con doppia vaschetta.

Per le superfici esterne pavimentate si adotteranno materiali che garantiranno un adeguato livello di permeabilità del terreno raggiungendo un buon risultato di ritorno idrico alla falda. Si adotteranno sistemi di raccolta di parte delle acque piovane provenienti dalla copertura dei fabbricati per l'irrigazione estiva delle aree a verde privato.

- Aria

L'uso di impianti termici altamente efficienti e, ove possibile, il ricorso a fonti di energia rinnovabili o assimilabili con quantità superiori a quelle prescritte per norma oltre all'utilizzo di materiali con buone prestazioni termiche contribuirà al contenimento della domanda di energia primaria incidendo positivamente sull'inquinamento atmosferico.

- Impatto acustico

Gli interventi edilizi previsti possono considerarsi irrilevanti sotto il profilo della generazione di inquinamento acustico verso l'ambiente circostante.

L'impiego di materiali e geometrie adeguate e la realizzazione di barriere fonoassorbenti (nel caso in esame, semplice piantumazione di essenze arboree) raggiungerà lo scopo di conferire alle diverse destinazioni d'uso un livello sonoro pertinente (si rimanda alla documentazione prevista dall'art.8 della L. 447/95 prodotta dagli Operatori); nonostante si sia verificato che il livello di inquinamento acustico del contesto non necessiti di particolari accorgimenti, l'azione di forestazione urbana andrà a migliorare il confort abitativo.

- Suolo

Le aree risultano inedificate e le condizioni del suolo assimilabili a quelle del contesto edificato e apparentemente prive di condizioni ostative l'edificazione.

In generale, lo scenario progettuale non prevede effetti di contaminazione del terreno e lo stato dei luoghi sottoposti ad edificazione risulta privo di fonti inquinanti; la perizia geologica, a carico degli operatori, oltre ai riscontri di rito (implicazioni legate alla progettazione strutturale) andrà ad esprimere valutazioni anche in merito alla qualità dei suoli (radon, particolare attenzione all'isolamento delle strutture di fondazione, riscontri geotermici) per giungere ad una caratterizzazione chimico/fisica del suolo espressa attraverso un'analisi geoambientale (vedi relazione geologica preliminare).

- Illuminazione

L'illuminazione esterna sarà progettata in modo tale da contenere l'inquinamento luminoso come previsto nelle LR n. 17/2000 e n.38/2004 contribuendo, per quanto possibile, al risparmio energetico con ovvie ripercussioni non solo di carattere ambientale ma anche economico. In fase di definizione progettuale (progetto esecutivo) si potrà valutare anche la possibilità di far ricorso a sistemi innovativi per l'illuminazione stradale o di spazi aperti (lampioni fotovoltaici e/o con lampade a led dotate di un'ottima resa e bassi consumi).

Come è possibile dedurre dalle tavole tecniche di analisi dello stato di fatto e considerando la localizzazione del comparto rispetto al territorio comunale (area semi centrale), l'ambito di intervento risulta per lo più urbanizzato e gli interventi infrastrutturali direttamente connessi con le previsioni edificatorie in programma (urbanizzazioni primarie) sono limitati alla mera connessione delle reti esistenti ai comparti edificabili (inesistenza di costi sociali direttamente connessi alla scelta urbanistica). Nel merito delle previsioni progettuali, elemento di spicco con ricadute di carattere non solo locale risulta essere la previsione del potenziamento della rete ciclo-pedonale comunale che genererà sicuri effetti migliorativi sulla circolazione ciclo-pedonale determinando condizioni di migliore accessibilità. Per ciò che concerne le infrastrutture di trasporto pubblico, l'ambito di PII risulta già servito da linee di trasporto pubblico anche di connessione alla vicina stazione FNM di Bollate nord.

GLI SCENARI PUBBLICI

Ai sensi dell'art.8 commi 5 e 6 della Circolare n.VI/44161 del 09 luglio 1999 (D.G.R.), le previsioni progettuali individuate definiscono, in misura sommaria, i contenuti del Programma (PII). La loro individuazione rimane utile per definire, in misura preventiva, gli effetti che l'azione coordinata pubblico/privato andrà a generare con l'attuazione del PII.

I PARCHEGGI DI VIA TOGLIATTI e VIA PIEMONTE

I nuovi parcheggi, previsti all'interno dell'area ceduta con l'attuazione del PII lungo via Togliatti e via Piemonte, confermano le previsioni derivanti dalla programmazione delle opere pubbliche contenute nel Piano dei Servizi. La loro realizzazione intende dare risposta ad un forte deficit di contesto più volte segnalato all'Amministrazione comunale. Gli ambiti, in stretta correlazione con il comparto produttivo, potranno

ospitare circa n. 100 stalli offrendo una buona risposta sia ai bisogni locali pregressi che al carico insediativo derivante dall'attuazione del PII.

Il progetto prevede di integrare le aree a parcheggio con aiuole alberate di tipo ornamentale così da evitarne il forte impatto ambientale. Le parti a verde saranno munite di impianto di irrigazione e le parti pavimentate saranno realizzate in asfalto comprendendo rete di raccolta acqua piovana e illuminazione.

La loro localizzazione - lungo la pista ciclo pedonale di via Togliatti, agli ingressi del parco di nuova formazione, alla zona residenziale esistente e di prossima realizzazione e al comparto produttivo esistente, alla "piazza del mercato" e all'area "fiera dell'artigianato" – ne fanno intuire una possibilità di utilizzo plurimo a dimostrazione del valore strategico dell'opera.

IL PARCO LINEARE

L'area verde - che si sviluppa lungo l'asse nord-sud su una superficie di circa mq 5.900 – riveste, sotto il profilo ambientale, un ruolo estremamente importante: fungere da zona cuscinetto tra due ambiti urbanistici con note problematiche di conflittualità. La sua localizzazione strategica tra il comparto produttivo e quello residenziale va a ripristinare un equilibrio locale da tempo sollecitato dalla popolazione residente che, attraverso la realizzazione dell'opera, potrà fruire di un nuovo spazio verde amplificando gli effetti positivi di tale presenza oggi relegati al solo campo visivo.

Oggi l'area, priva di edificazione, risulta occupata da vegetazione spontanea di poco pregio; nonostante questo, alcune essenze (quelle ad un avanzato stato vegetativo) possiedono dimensioni che assicurano un immediato impatto visivo e, proprio per questo, saranno prese in considerazione valutandone il loro mantenimento in fase di progetto definitivo.

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclo pedonale interno che attraversa il parco in senso nord-sud. Tale percorso si innesta nel lato sud con la pista ciclo pedonale sulla via Togliatti e a nord, grazie alla realizzazione di un nuovo tratto di segnaletica orizzontale di connessione anch'esso realizzato con l'attuazione di Piano, potrà connettersi con la pista esistente su via Don Giuseppe Fumagalli. L'impianto del verde, oltre a specie arboree variegata ad alto fusto, prevede la formazione di siepi lungo il confine con il settore produttivo ed altre a macchia così da realizzare punti di sosta attrezzati con panchine, fontanelle e porta rifiuti. Inoltre, lungo le testate nord e sud si è prevista la collocazione di rastrelliere per biciclette. Sotto il profilo

impiantistico, si è prevista la realizzazione di impianto di irrigazione e di illuminazione. Attraversato il passaggio in rilevato sulla via Piemonte, un percorso pedonale frammisto ad aiuole, collega le due aree a parco in modo sicuro.

GLI ATTRAVERSAMENTI IN RILEVATO

Nei punti di intersezione tra le vie Trento - Piemonte e Piemonte – Porta, è stata prevista una piastra di attraversamento pedonale in rilevato. La scelta, recependo le indicazioni normative riconducibili al codice della strada oltre che alle prescrizioni assegnate dalle aziende di trasporto pubblico, intende raggiungere l'obiettivo di buona pratica degli assunti di "traffic calming". La sua localizzazione, che comprende il punto di connessione delle due aree a parco, intende ribadire l'assunto circa la corretta gerarchia delle priorità dei soggetti: privilegiare la "precedenza" del "traffico pedonale e ciclabile" rispetto agli altri attori.

Le opere sono state progettate secondo indicazioni ricevute dall'Amministrazione comunale che, nel recente periodo, ha realizzato diversi manufatti di tale natura.

COLLEGAMENTI TRA I PERCORSI CICLOPEDONALI

Il Programma Integrato di Intervento prevede al suo interno la realizzazione di un percorso ciclo pedonale interno al parco pubblico. In questo caso, l'obiettivo è quello di contribuire alla messa in rete di alcuni tratti di pista. Nell'ambito territoriale di riferimento, oggi risulta esistente sia un percorso lungo la via Don Giuseppe Fumagalli che un percorso lungo la via Togliatti. Su indicazione dell'Amministrazione comunale, si è scelto di mettere a regime tali presenze e, pur se non compreso nel perimetro di PII, si è prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale lungo la via Piemonte che potrà completare il collegamento tra i percorsi in esame così da garantire maggiore fluidità nell'utilizzo delle piste da parte dei cittadini. La realizzazione del tratto lungo la via Piemonte non richiede importanti investimenti pubblici visto che lungo la stessa via sono stati previsti coerenti arretramenti delle recinzioni dei fabbricati. Le opere in programma si limiteranno alla realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale.

L'utilizzo strategico delle somme definite a titolo di standard di qualità prevede inoltre la realizzazione dei seguenti percorsi ciclo pedonali:

- Pista ciclabile Vie da Vinci e Piemonte;
- Pista ciclabile Via Risorgimento;
- Pista ciclabile Vie Togliatti-Don Minzoni-Santi;
- Pista ciclabile Via Deledda.

Oltre a ciò, e nell'ottica di migliorare le condizioni di fruibilità delle aree a verde o di favorire il processo di forestazione urbana, si attueranno le seguenti opere:

- Riqualificazione del parco di Villa Sioli;
- Riqualificazione dei giardini di Via Pacinotti;
- Messa in opera di nuove piantumazioni nelle aree a verde comunale.

La progettazione delle opere da eseguirsi con il contributo dello standard di qualità - tuttora in corso - sta avvenendo in un rapporto di stretta collaborazione con gli uffici comunali e ciò nell'ottica enunciata di monitoraggio continuo dei contenuti di sviluppo sostenibile delle scelte.

Attraverso specifiche previsioni di Convenzione urbanistica, la cessione delle aree di PII (rif. art. 6) e la realizzazione delle opere pubbliche (rif. art. 7 e art. 16) sopra richiamate avverrà secondo un crono-programma definito di intesa tra Amministrazione comunale e Operatori. Tale programma temporale delle attuazioni degli scenari pubblici di PII è indipendente dalle attuazioni dei lotti privati e risponde ad una sequenza temporale propria che vede come obiettivo principale quello dell'immediata esecuzione di quanto in programma.

A garanzia di tale assunto, la citata Convenzione urbanistica - nel precisare le fasi procedurali che, a partire dalla sua sottoscrizione, definiscono gli impegni tra le parti per giungere alla messa in opera dei contenuti pubblici - stabilisce che non potranno essere presentate richieste di agibilità degli interventi privati se non dopo la consegna al Comune delle opere pubbliche.

SINTESI DELL'ANALISI PRELIMINARE

Le caratteristiche del Programma Integrato di Intervento Via Trento:

1. il programma, attraverso i contenuti progettuali, stabilisce un quadro di riferimento organico rispetto agli obiettivi locali in quanto attua un importante processo di riequilibrio ambientale attraverso una coerente distribuzione delle risorse;
2. il programma assume come condizioni ordinatrici i propri contenuti progettuali quelle derivanti dagli strumenti superiori andando ad attuare gli obiettivi dichiarati

come prioritari dalla pubblica amministrazione attraverso un percorso e seguendo le modalità e i principi derivanti dagli assunti del PTCP e/o dagli obiettivi di carattere regionale, nazionale e comunitario;

3. il programma si integra in modo positivo e pertinente verso le considerazioni ambientali proprie di uno sviluppo sostenibile;

4. per il programma non sussistono problemi ambientali rilevanti e la sua impostazione ha, dall'origine, tenuto conto di tali specificità al fine di tradurre tali condizioni in assunti fondanti il progetto (si rimanda alla successiva analisi delle interferenze);

5. il programma, a partire dalla fase di concepimento, ha fatto propria la normativa comunitaria nel settore dell'ambiente e i contenuti progettuali hanno sempre dialogato in misura positiva con tali assunti ricercandone una loro assimilazione nelle fasi di approfondimento;

6. gli effetti stimabili a seguito dell'attuazione del programma sono positivi in quanto si andranno a raggiungere obiettivi definiti come prioritari dall'amministrazione locale colmando nel contempo fabbisogni espressi dalla cittadinanza anche attraverso le fasi di consultazione attuate preliminarmente al Rapporto sullo stato dell'Ambiente di cui all'Agenda XXI pubblicato dall'Amministrazione comunale nel settembre 2007;

7. la dotazione di aree a standard e le infrastrutture previste all'interno di tali aree relazionate ad esempio al maggior carico insediativo derivante dall'attuazione del PII, non genera effetti cumulativi verso i deficit locali già registrati; al contrario, ad esempio nel merito degli spazi a parcheggio sia privato che pubblico, le previsioni progettuali hanno tenuto conto dei nuovi fabbisogni indotti prevedendo un dimensionamento superiore ai limiti definiti per norma. Sempre nel merito dell'analisi degli effetti cumulativi dei contenuti di PII è possibile registrare una nota positiva anche verso le misure mitigative che sono state prese in esame al fine di restituire al territorio gli effetti che, allo stato attuale, vengono svolti dall'attuale consistenza dell'area assoggettata a programmazione integrata: area inedita con vegetazione spontanea e dunque presidio per l'assorbimento di CO₂. Tra le misure poste in essere abbiamo visto coesistere un mix di fattori quali: l'uso di impianti ad alta efficienza energetica integrati con componenti per lo sfruttamento di energia solare, l'impiego di elementi isolanti di buona qualità, l'orientamento dei fabbricati e la distribuzione delle funzioni al loro interno al fine di sfruttare al meglio l'asse solare, la tutela e il nuovo impianto di specie arboree; tale mix di fattori mitigativi potrà eguagliare la CO₂ attualmente

assorbita dallo stato dei luoghi con la somma della CO₂ evitata e/o prodotta dagli assunti di progetto. Analoghe considerazioni possono essere espresse nel merito degli obiettivi di fruizione degli spazi per i quali il PII attua azioni positive rendendo fruibili luoghi dei quali oggi è possibile solo apprezzare la presenza visiva (il nuovo Parco);

8. l'attuazione dei contenuti del programma non prevede alcun superamento dei valori limite definiti dai parametri riferibili ai contenuti di progetto; sono infatti rispettati tutti gli indici: urbanistici, edilizi, igienico sanitari e raggiunti gli obiettivi qualitativi derivanti dal P.T.C.P.; i livelli di qualità ambientale sono stati assunti come elementi caratterizzanti il progetto e per tali parametri, oltre a non registrarne il loro superamento, è possibile affermare la piena adesione;

9. l'utilizzo del suolo avviene nel rispetto della classe di fattibilità definita dallo studio geologico comunale e l'indice urbanistico di utilizzo rimane al di sotto del valore medio comunale;

10. per l'ambito in oggetto ed in relazione ai contenuti progettuali è possibile segnalare la mancanza di effetti significativi verso aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;

11. alla luce di quanto detto nel merito degli obiettivi assunti per il programma, l'intervento può essere interpretato come un'operazione di completamento edilizio coerente con il contesto urbanistico di inserimento rispetto alla quale, l'individuazione degli eventuali impatti ambientali residui più che definire il profilo di fattibilità o meno delle opere, evidenzia la ricerca delle condizioni per il migliore inserimento ambientale complessivo.

Analisi delle possibili interferenze tra le opere in programma e il sistema ambientale interessato

Potenziali interferenze ambientali correlabili al programma

	Fase di cantiere	Fase di esercizio
<i>Componente ambientale</i>		
Atmosfera	Emissioni dalle macchine operatrici Produzione di polveri	Emissioni da impianti di riscaldamento e di servizio
Ambiente idrico	-	Allacciamento alla rete fognaria comunale Adozione di dispositivi per il risparmio idrico
Suolo e sottosuolo	Sversamenti di sostanze inquinanti	-
Vegetazione	Rimozione di parte della vegetazione	Tutela della vegetazione ad alto fusto

	spontanea presente nell'area di cantiere	nell'ambito a parco e inserimento di nuovi elementi arborei e vegetazionali autoctoni
Rumore e vibrazioni	Emissioni acustiche prodotte dai transiti dei mezzi di cantiere Emissioni acustiche e vibrazioni prodotte dalle macchine operatrici	Emissioni acustiche prodotte da traffico veicolare indotto Mitigazione delle immissioni acustiche sugli edifici schermati dalle nuove realizzazioni
Illuminazione	-	Utilizzo di corpi illuminanti ad alta efficienza per controllare i consumi
Paesaggio urbano	Inserimento nel contesto urbano delle installazioni di cantiere	Inserimento nel contesto urbano del nuovo complesso edilizio, delle aree a parcheggio e degli spazi verdi pubblici e pertinenziali
Traffico veicolare e sosta	Interferenze con la viabilità determinate dalla movimentazione dei mezzi di cantiere Occupazione temporanea di spazi di sosta	Traffico veicolare indotto di carattere residenziale Coerente dotazione di spazi di sosta pubblici e privati
Energia	-	Assorbimento per il funzionamento degli impianti di servizio
Rifiuti	Produzione di rifiuti edili	Produzione di rifiuti urbani

L'analisi evidenzia che i possibili effetti ambientali correlabili all'intervento sono riconducibili sia alla fase di realizzazione delle opere (cantiere), che agli impatti propri della trasformazione del paesaggio urbano interessato dall'intervento.

Analisi degli effetti ambientali attesi nelle fasi di realizzazione e di esercizio

Alla luce delle previsioni di Programma, considerate le caratteristiche generali dell'ambito interessato e le potenziali interferenze ambientali correlabili al PII, risulta coerente assumere che l'estensione nello spazio degli effetti attesi – ricondotti alla percezione visuale - sia per lo più riferita all'ambito locale compreso tra le vie Togliatti – Trento – Piemonte – Porta.

Fase di realizzazione delle opere.

Per le opere previste, è la fase di costruzione quella nella quale potranno verificarsi le maggiori interferenze ambientali; è ragionevole considerare che tali interferenze si possano ricondurre alla natura tipica dei cantieri civili in ambito urbano escludendo la presenza di particolari criticità specifiche.

La movimentazione dei mezzi di cantiere come pure le fasi di lavorazione e di traffico veicolare determinano i tipici fenomeni di emissioni acustiche, possibili sollevamenti di

polveri e l'influenza della viabilità locale per i transiti dei mezzi pesanti. Le moderne modalità di conduzione e gestione dei cantieri unitamente ad azioni di coordinamento della direzione dei lavori e della sicurezza estesa anche al contesto locale rendono possibili significative mitigazioni degli impatti e, grazie ad accorgimenti specifici, è ragionevole prevedere - se non una eliminazione totale - una drastica riduzione dei possibili fattori di disturbo.

Ciò premesso, e considerato il carattere transitorio della fase in esame, gli impatti potenziali correlabili all'azione di realizzazione delle opere presentano connotati strettamente riferiti alla dimensione locale e alla buona pratica edilizia escludendo la necessità di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica generale.

Fase di esercizio.

Ad interventi completati e attivate le funzioni previste, i soli effetti ambientali derivanti dall'intervento sono riconducibili agli aspetti di:

- trasformazione paesaggistica e dei caratteri insediativi locali
- traffico autoveicolare di carattere residenziale indotto

Come già evidenziato in precedenza, appaiono trascurabili gli effetti di maggiore consumo di suolo, di inquinamento atmosferico e di consumo energetico grazie ai previsti requisiti di efficienza ed avanguardia tecnologica oltre che di conformazione geometrica dei fabbricati rispetto al lotto di fabbrica ed al basso rapporto definito dal progetto tra superficie fondiaria rispetto e superficie territoriale di PII.

Nel merito della trasformazione paesaggistica, è evidente che il rapporto conseguente all'inserimento di un'opera in un determinato contesto e la conseguente valutazione del suo impatto nel paesaggio siano argomenti in cui la cultura e la discrezionalità di giudizio (sia soggettivo che collettivo) giocano un ruolo inevitabile.

L'atteggiamento assumibile nelle scelte progettuali - che può spaziare da soluzioni di "adattamento al contesto" o di "contrasto" - rimanda anch'esso, nel merito dell'esito della soluzione prescelta, a giudizi discrezionali: i più recenti riferimenti normativi regionali in materia di esame della compatibilità paesistica dei progetti (si rimanda ai contenuti delineati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e a quanto riconfermato nel nuovo Piano Territoriale Regionale) riferiti alle riflessioni su esposte, attribuiscono un valore centrale alla sensibilità ed alla cultura locale. Partendo da tali assunti, le scelte progettuali - nello specifico degli esiti delle trasformazioni - hanno scelto di fare propri gli obiettivi di intervento riconosciuti come prioritari dall'Amministrazione comunale oltre che un generale atteggiamento di adattamento al contesto risolvendo

ogni valutazione circa gli scenari condivisi ed attesi a livello locale. Va comunque detto che le valutazioni condotte in questa sede, pur non pregiudicando il valore e la vulnerabilità del contesto, esulano dagli iter procedurali di verifica della compatibilità paesistica delle opere in progetto così come definiti dalle norme di settore vigenti.

Inoltre, per l'ambito territoriale di riferimento, non si ravvisano particolari caratteristiche naturali o del patrimonio culturale che possano trarre detrimento dalle opere in programma; rispetto a questi temi, viceversa, l'atteggiamento progettuale assunto per la definizione degli elementi architettonici e dei relativi spazi pertinenziali come pure per le scelte di definizione degli scenari pubblici e delle loro correlazioni con il territorio locale e comunale può configurarsi come un atteggiamento volto alla valorizzazione delle risorse nel rispetto delle identità locali e dunque assumere un connotato positivo rispetto alla valutazione degli effetti correlati al PII.

In relazione alla componente rumore, abbiamo visto che si è scelto di dedicare uno specifico approfondimento preventivo soprattutto partendo dalla consapevolezza dello stato di contesto. La valutazione preliminare del clima acustico, alla quale si rimanda per specifici contenuti, non ha espresso particolari criticità.

In conclusione, non si evidenziano potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento tali da indurre attenzioni particolari circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatto ambientale.

CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

REQUISITI DI VALENZA LOCALE DEL PII.

In relazione a quanto descritto in precedenza nel merito delle dimensioni e caratteristiche del Programma Integrato di Intervento "via Trento", si evidenzia come lo stesso:

1. non costituisca quadro di riferimento per l'obbligo di acquisire autorizzazione sia per la localizzazione che per la natura del progetto in quanto non rientra nei casi elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche riguardante la disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
2. non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e, pertanto, non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.

La previsione in programma - non rientrando nelle tipologie di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 4/2008 – determina la condizione di esclusione dall'ambito di applicazione della VAS e ciò ai sensi della Direttiva 2001/42/CE.

In relazione ai requisiti dimensionali, agli obiettivi sottesi ed alla valenza complessiva degli interventi con riferimento ai diversi settori funzionali, non si identificano per il PII requisiti di valenza territoriale a scala sovralocale. Analogamente, non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTCP) o altri piani e programmi di livello sovracomunale.

A scala locale, le funzioni urbanistiche e le opere previste risultano conformi a quanto previsto dal Documento di Inquadramento oltre che sinergiche ai contenuti emersi con il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente di cui all'Agenda XXI.

Con riferimento alla disciplina a scala regionale, quanto esposto nei paragrafi precedenti evidenzia come la variante urbanistica sottesa all'attuazione del PII risulti conforme alle previsioni lì enunciate determinando in tal senso la condizione di esclusione: l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori. Come evidenziato, i contenuti di tale variante sono infatti riconducibili al completamento di uno scenario urbanistico consolidato e condiviso riconducibile alla procedura della pianificazione attuativa locale; risultano conseguentemente esclusi contenuti di variante riferibili alla pianificazione territoriale o alla programmazione strategica secondo l'accezione più ampia ai quali viene propriamente riferito il procedimento di VAS.

CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DEL PII DALLA PROCEDURA DI VAS.

Alla luce di quanto sopra espresso si sintetizza come segue la relazione tra il Programma Integrato di Intervento di "Via Trento" ed il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica così come definito dalle norme di settore vigenti:

- il PII non ricade entro il campo di applicazione più generale della Direttiva 2001/42/CE in materia di VAS, come precisato dal D.Lgs. n. 4/2008, non costituendo esso il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del medesimo decreto; il PII non costituisce infatti quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m. (VIA), né le previsioni producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000).
- In ragione dei contenuti di Programma, che non presuppongono variante

rispetto agli orientamenti strategici e programmatici vigenti ma prevedono aspetti riconducibili alla mera dimensione progettuale-edilizia, il PII potrebbe anche considerarsi escluso dal campo di applicazione della VAS definito dal disposto dell'art. 4, comma 2, della LR 12/2005.

- I principali effetti ambientali potenzialmente correlabili all'intervento presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale, con aspetti riguardanti la fase transitoria di realizzazione delle opere e azioni di completamento di uno scenario urbanistico già configurato e condiviso a livello locale; non si ravvisano pertanto esigenze di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica più ampia, quali quelli propri di una Valutazione Ambientale Strategica secondo le diverse accezioni di legge.

Tutto ciò premesso, considerati i riferimenti normativi riportati ed il quadro di interesse complessivo e procedurale che essi esprimono, è possibile assumere l'esclusione del PII in esame da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica senza necessità di approfondimenti ulteriori.

Milano, 24 aprile 2008

F.to Il Tecnico

F.to I proponenti

Comune di Senago Provincia di Milano



gli estensori
dott. arch. Sabrina Bonato
dott. arch. Monica Brambilla
dott. arch. Paolo Ferrante

il sindaco
sig. Enrico Chiesa

il segretario comunale
dott. Alfredo Ricciardi

Documento di inquadramento per la programmazione urbanistica

INDIVIDUAZIONE COMPARTI

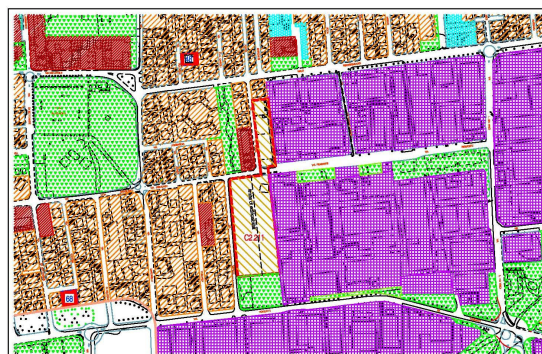
COMPARTO 1, VIA TRENTO PORTA

TAV 1/2 - maggio 2007

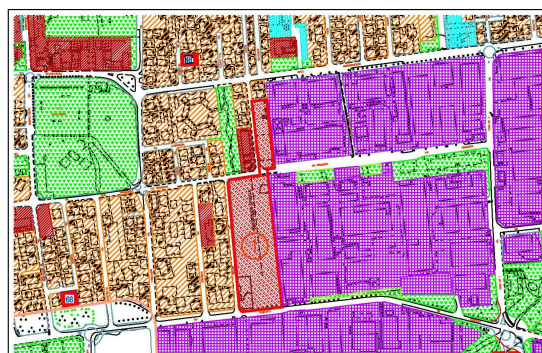
PREVISIONI P.R.G.				PREVISIONI P.I.I.			
Superficie territoriale	(St)	mq	15.030	Superficie territoriale	(St)	mq	19.245
Standard	(S2)	mq	6.000	Standard	(S2)	mq	10.137
Superficie fondiaria	(Sf)	mq	9.030	Superficie fondiaria	(Sf)	mq	9.108
Rapporto di copertura	(Rc)	%		Rapporto di copertura	(Rc)	%	
Volume edificabile		mc	8.500	Volume edificabile		mc	13.500
Altezza massima		m	10	Altezza massima			3 piani

LEGENDA

ZONA DESTINAZIONE PREVALENTE	ZONA DESTINAZIONE PREVALENTE
Bb0 vecchio nucleo (P.I.C.O.)	D2 nuovo produttivo
Bb1 residenziale estensivo	D3 nuova grande distribuzione
Bb2 residenziale intensivo	D4 nuovo terziario
Bc terziario	E agricolo
Bd produttivo	S2 standard comunale
C2 nuovo residenziale	S2p servizi privati
Perimetro P.I.I.	Opere esterne al P.I.I.



P.R.G. VIGENTE



PREVISIONE P.I.I.

Schede del del Documento di Inquadramento

Comune di Senago Provincia di Milano



gli estensori
dott. arch. Sabrina Bonato
dott. arch. Monica Brambilla
dott. arch. Paolo Ferrante

il sindaco
sig. Enrico Chiesa

il segretario comunale
dott. Alfredo Ricciardi

Documento di inquadramento per la programmazione urbanistica

INDIVIDUAZIONE COMPARTI

COMPARTO 1, VIA TRENTO - PORTA

TAV 2/2 - maggio 2007

PLANIMETRIA
scala 1/250

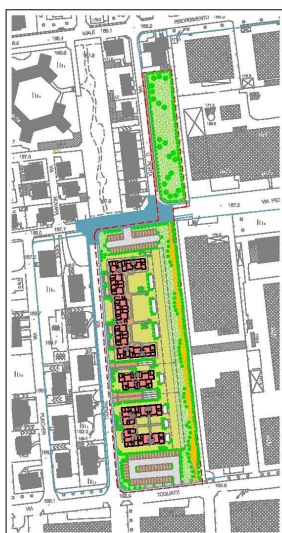


IMMAGINE AEREA



IMMAGINE N. 1



IMMAGINE N. 2

OBIETTIVI STRATEGICI

La progettazione del Programma Integrato dovrà:

- incidere positivamente sulla rete ciclo-pedonale di collegamento dei quartieri;
- prevedere la realizzazione di ambiti a parcheggio (Trento-Togliatti e Trento-Piemonte) a servizio dei comparti produttivi e di supporto nei giorni di mercato;
- porre particolare attenzione ai percorsi ed attraversamenti pedonali che dovranno essere garantiti in sicurezza attuando, nel contempo, obiettivi di traffic-calming;
- mantenere la prescrizione dell'attuale strumento urbanistico circa la fascia di inedificabilità a confine con gli insediamenti produttivi;

In generale, il progetto di riqualificazione dell'area dovrà dialogare con l'intorno edificato, inserendosi a supporto dello stesso, con una progettazione di elevata qualità ambientale degli edifici e di utilizzo dello standard (parco ed aree verdi di arredo dei parcheggi) che assumeranno l'importante valore strategico di risorsa per rispondere alle esigenze di riequilibrio ambientale del quartiere.

Allegate tavole tecniche:

- *Contestualizzazione delle previsioni di PII all'interno del territorio comunale - 1:5000*
- *Localizzazione del PII rispetto al contesto locale – 1:2000*