



Comune di Monza
Provincia di Monza e Brianza

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

viale Ugo Foscolo / via Giovanni Pascoli / via Silvio Pellico



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

rapporto preliminare

SOGGETTO PROPONENTE

Clotilde srl

piazza Repubblica 7 20854 I Vedano al Lambro MB
clotildesrl@legalmail.it

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

Assostudio srl

corso Milano 45 I 20900 Monza MB
assostudio@assostudiosrl.it I www.assostudiosrl.it

RAPPORTO PRELIMINARE / VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Assostudio srl

corso Milano 45 I 20900 Monza MB
assostudio@assostudiosrl.it I www.assostudiosrl.it

con la collaborazione di

architetto Laura Ferrari

in-TemA ambiente territorio (in)formazione
piazza Monsignor G. Biella 10 I 20831 Seregno MB
lferrari@in-tema.com I www.in-tema.com

5 aprile 2014



Comune di Monza
Provincia di Monza e Brianza

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

VIALE UGO FOSCOLO / VIA GIOVANNI PASCOLI / VIA SILVIO PELLICO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

rapporto preliminare

SOGGETTO PROPONENTE

Clotilde srl

piazza Repubblica 7 20854 I Vedano al Lambro MB
clotildesrl@legalmail.it

AUTORITÀ PROCEDENTE PER LA V.A.S.

Comune di Monza

piazza Trento e Trieste I 20900 Monza

AUTORITÀ COMPETENTE PER LA V.A.S.

Comune di Monza

piazza Trento e Trieste I 20900 Monza

INDICE

PRESUPPOSTI	7
<i>contesto, procedura, processo</i>	7
PROCESSO E PERCORSO METODOLOGICO	11
<i>verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica</i>	11
PROPOSTA PROGETTUALE.....	15
<i>Programma Integrato di Intervento viale Ugo Foscolo / via Giovanni Pascoli / via Silvio Pellico</i>	15
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	25
<i>incidenza della proposta progettuale</i>	25
Inquadramento territoriale e stato dei luoghi	26
Stato di diritto e pianificazione urbanistica vigente	29
Vincoli e tutele.....	33
Natura e paesaggio.....	34
Suolo.....	38
Geologia e rischio sismico	38
Aria	42
Acqua	43
Rifiuti	44
Inquinamento acustico	44
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	47
<i>sintesi delle ricadute ambientali</i>	47

PRESUPPOSTI

contesto, procedura, processo

Inserito all'interno del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale che si sviluppa nel quadrante sud est del territorio comunale, il progetto riguarda un comparto dismesso collocato lungo viale Ugo Foscolo che rappresenta lo stesso limite settentrionale dell'ambito di intervento mentre gli altri margini dell'area sono identificati nei tracciati viari minori di via Pascoli (ovest) e di via Pellico (sud) e nel limite di recinzione con il lotto residenziale che da continuità all'isolato sul lato est.

Con una estensione complessiva di circa 15.500 mq, interamente di proprietà della Società Clotilde srl, il Programma Integrato di Intervento riguarda i mappali 11, 14 (parte), 15, 18, 19, 234 del foglio 73.

Un ambito edificato caratterizzato dalla presenza di fabbricati ad uso produttivo artigianale e da ampi spazi di pertinenza esterna, entrambi per molti anni utilizzati dalla concessionaria Automonza e successivamente dato in affitto alla società Monzacar. L'area è completamente dismessa dal 2003, ad eccezione della parte di fabbricato oggetto di recente ristrutturazione ed in parte occupata da una agenzia bancaria, collocata all'angolo tra via Pascoli e viale Foscolo.

Vale la pena osservare che l'intero ambito di intervento è oggetto di un piano di caratterizzazione avviato già a partire dal 2004, il cui procedimento è stato successivamente sospeso nel 2006 su richiesta della proprietà, per essere poi riavviato a partire dal luglio 2013, con l'intento di giungere alla definizione degli eventuali interventi di bonifica necessari alla realizzazione del nuovo intervento insediativo oggetto della proposta di Programma Integrato di Intervento.

Sotto il profilo urbanistico, il progetto interessa il lotto riconosciuto dal Piano di Governo del Territorio approvato nel 2007¹ quale "ambito strategico n. 58 – viale Foscolo", una previsione ad oggi non più vigente a causa della decadenza del Documento di Piano avvenuta nel dicembre 2012.

Nelle more della redazione e della successiva approvazione del nuovo Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale ha approvato nell'aprile 2013² il Documento d'inquadramento dei programmi integrati di intervento, attraverso il quale ha inteso promuovere gli interventi di riqualificazione e di recupero relativi alle parti del territorio costruito, dismesse o sottoutilizzate, al fine di perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo.

A partire dai contenuti del Documento di inquadramento, l'ambito di viale Ugo Foscolo è dunque riconducibile alla disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, stante gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale di un'area degradata e dismessa che la proposta progettuale andrebbe a perseguire e la compresenza dei seguenti elementi: a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Tenuto conto della necessità di promuovere un intervento urbanistico in grado di riqualificare e valorizzare l'area all'interno del contesto insediativo di appartenenza, la proprietà ha pertanto individuato nel Programma Integrato di Intervento la procedura più idonea a consentire la realizzazione del progetto,

¹ Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2007 ed entrato in vigore il 19 dicembre 2007.

² Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 23.04.2013.

conseguente anche al mutamento di destinazione urbanistica dell'area, necessario al superamento dell'impasse dovuta dapprima all'attesa di un consolidamento della situazione urbanistica che non ha consentito l'approvazione del Piano Attuativo presentato nel 2008 e, secondariamente, alla decadenza del Documento di Piano.

Una procedura quella del Programma Integrato di Intervento (PII) alla quale deve essere imprescindibilmente correlata la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, così come prevista dalle disposizioni legislative vigenti. Risolto l'impasse sotto il profilo urbanistico, l'avvio della procedura di variante connessa al Programma Integrato di Intervento apre, infatti, un nuovo scenario che deve essere valutato sotto il profilo degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal progetto.

A questo riguardo è opportuno richiamare la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, il D.Lgs 03/04/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.Lgs 16/01/2008 n. 4 e la L.R. n. 12/2005 e s.m.i. che, ormai da qualche anno, hanno introdotto l'obbligo di un'azione preventiva di valutazione ambientale rispetto agli interventi previsti e programmati, con l'intento di valutare gli effetti sull'ambiente dei singoli piani e programmi sin dalla loro fase di elaborazione e di garantire, in questo modo, il raggiungimento di un maggiore livello di sostenibilità per le trasformazioni che si intendono attuare sul territorio, assicurando al contempo anche un elevato livello di protezione dell'ambiente e delle sue risorse.

In questa direzione si colloca, dunque, il presente documento la cui finalità è proprio quella di analizzare le potenziali ricadute ambientali della proposta di Programma Integrato di Intervento, al fine di mettere in condizione l'Amministrazione Comunale e gli enti competenti in materia ambientale di valutare se lo stesso progetto sia da sottoporre alla Valutazione Ambientale Strategica. Possibilità, quest'ultima, prevista dagli stessi "Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi" emanati con D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e n. VIII/6420 del 27/12/2007 e s.m.i., laddove si stabilisce che, per i Piani e Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, si possa procedere alla *Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)*.

Sotto questo profilo, la proposta di Programma Integrato di Intervento relativo a viale Ugo Foscolo risponde ai requisiti e alle condizioni necessarie per avviare tale verifica, in quanto lo stesso riguarda un ambito di intervento di estensione abbastanza contenuta.

Occorre inoltre osservare come il ricorso alla verifica di assoggettabilità si renda necessario anche a causa dell'attuale situazione urbanistica del Comune di Monza. Se è vero che le previsioni urbanistiche relative agli ambiti strategici di trasformazione (compreso l'ambito di viale Foscolo), sono state sottoposte alla Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della redazione del PGT approvato nel 2007, nell'attuale condizione di inefficacia del Documento di Piano occorre nuovamente procedere alla valutazione degli effetti derivati dall'attuazione degli atti di programmazione negoziata e, stante gli esiti della valutazione già compiuta, intraprendere la procedura di verifica di assoggettabilità così come disciplinata dalla normativa vigente.

PROCESSO E PERCORSO METODOLOGICO

verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

rapporto preliminare

Gli aspetti metodologici e procedurali relativi alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica trovano illustrazione negli “Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi” emanati da Regione Lombardia, integrati dalle ultime modifiche apportate con le deliberazioni di Giunta Regionale n. VIII/10971 del 30/12/2009 e n. IX/761 del 10/11/2010 che, nel recepire le indicazioni della normativa nazionale, ha ritenuto necessario predisporre uno specifico modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi per le procedure di Programma Integrato di Intervento (PII).

Fase del piano	PII con Variante di piano	Valutazione Ambientale - VAS
Fase 0 Preparazione	P0.1 Presentazione P0.2 Decisione in merito alla rilevanza comunale del PII	A0.1 Decisione in merito a: <ul style="list-style-type: none"> • esclusione dalla VAS • verifica di assoggettabilità alla VAS • Valutazione ambientale - VAS A0.2 Avviso avvio del procedimento di: <ul style="list-style-type: none"> • verifica di assoggettabilità alla VAS • Valutazione ambientale - VAS
deliberazione Giunta Comunale pubblicazione su sito web e Albo Pretorio		
		A1.1 L'autorità procedente provvede a: <ol style="list-style-type: none"> a) individuare l'Autorità con competenza in materia di VAS b) definire le modalità di svolgimento della conferenza; c) individuare i soggetti con competenza in materia ambientale.
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS		
Fase 2a Elaborazione e redazione	P2.1 Elaborazione proposta di PII e variante urbanistica	A2.1 Elaborazione Rapporto preliminare
	P2.2 Proposta di PII e variante urbanistica	A2.2 Proposta di Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente	
Conferenza di verifica/	Verifica di Proposta di PII e Rapporto preliminare degli effetti significativi sull'ambiente <i>(predisposizione verbale della conferenza)</i>	
Fase 3 Decisione Approvazione	L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenuto conto del parere della conferenza di verifica assume decisione circa l'assoggettabilità alla VAS del PII <i>(con atto riconoscibile reso pubblico e messo a disposizione del pubblico)</i>	
	In caso di assoggettabilità alla valutazione ambientale – VAS si procede come esposto nello schema seguente.	In caso di non assoggettabilità alla VAS si procede con l'iter di approvazione del PII

Schema metodologico e procedurale relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS.

A partire dallo schema generale, la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica deve essere effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs 03/04/2006 n. 152

Norme in materia ambientale, come modificato dal D.Lgs 16/01/2008 n. 4 e dal D.Lgs 29/06/2010 n. 128, ed in coerenza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli "Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi", ovvero attraverso le fasi sintetizzate nel seguito.

Avviso di avvio del procedimento

La verifica di assoggettabilità è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di elaborazione del Programma Integrato di Intervento e del contestuale procedimento di valutazione ambientale. Tale avviso viene pubblicato su web e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del piano/programma (P/P) ad opera dell'autorità procedente individuata all'interno dell'ente, ovvero della pubblica amministrazione che recepisce, adotta e approva il piano/programma.

Individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione

L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la V.A.S.³, con specifico atto formale individua e definisce: A) i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (ove necessario anche transfrontalieri) da invitare alla conferenza di verifica; B) le modalità di convocazione della conferenza di verifica; C) i settori del pubblico interessati all'iter decisionale; D) le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Messa a disposizione del Rapporto preliminare e avvio della verifica

L'Autorità procedente predispone un Rapporto preliminare della proposta di piano/programma contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva 2001/42/CEE.

L'Autorità procedente deposita presso i propri uffici e pubblica su web per almeno 30 (trenta) giorni il Rapporto preliminare della proposta di PII contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica delle ricadute sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale e la determinazione dei possibili effetti significativi. Dell'avvenuto deposito da notizia mediante pubblicazione all'Albo dell'ente.

L'Autorità competente per la V.A.S. in collaborazione con l'Autorità procedente, trasmette ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, il Rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'Autorità competente per la V.A.S. ed all'Autorità procedente.

Convocazione conferenza di verifica

L'Autorità procedente convoca la Conferenza di verifica alla quale partecipano l'Autorità competente per la

³ L'autorità competente per la V.A.S. è la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato. L'autorità competente è individuata con atto formale nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16/01/2008 n. 4 e 18/08/2000 n. 267.

V.A.S., i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati. L'Autorità procedente predispone il verbale della Conferenza di verifica.

Decisione in merito alla verifica di assoggettamento alla VAS

L'Autorità competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità procedente, esaminato il Rapporto preliminare della proposta di Programma Integrato di Intervento e di determinazione dei possibili effetti significativi, acquisito il verbale della Conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva 2001/42/CEE, si pronuncia con atto formale reso pubblico, entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la proposta di PII al procedimento di VAS ovvero di non assoggettarlo allo stesso.

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'Autorità procedente, nella fase di elaborazione del Programma Integrato di Intervento, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

L'adozione e/o approvazione del Programma Integrato di Intervento dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Informazione circa le conclusioni adottate

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web e sul Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi (SIVAS) di Regione Lombardia.

L'Autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità definite in fase di avvio del procedimento.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante del Programma Integrato di Intervento adottato e/o approvato.

PROPOSTA PROGETTUALE

*Programma Integrato di Intervento
viale Ugo Foscolo / via Giovanni Pascoli / via Silvio Pellico*

La proposta di Programma Integrato di Intervento relativa all'ambito di viale Ugo Foscolo nasce dalla necessità di procedere all'attuazione di un intervento di riqualificazione e di valorizzazione di un comparto produttivo ed artigianale dismesso, attraverso la realizzazione di un progetto urbanistico ed edilizio coerente con il contesto circostante, sia sotto il profilo funzionale, sia con riferimento agli assetti morfologici e tipologici del tessuto edificato.

A tal fine, così come anticipato anche nelle premesse, in assenza di previsioni urbanistiche vigenti per l'ambito di progetto e nelle more della redazione ed approvazione del nuovo Documento di Piano, si rende necessario dare corso ad un Programma Integrato di Intervento finalizzato alla modifica della disciplina e della destinazione urbanistica relativa all'area di proprietà della Clotilde srl.

Mirato alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio residenziale, di una piccola superficie terziario commerciale e di spazi pubblici e di uso pubblico di connessione, il progetto risulta strettamente connesso alla realizzazione degli interventi conseguenti al Piano di caratterizzazione presentato nel luglio 2013, all'esecuzione delle indagini ivi previste e agli eventuali interventi di bonifica e di messa in sicurezza che ne potranno derivare.

Come già anticipato, occorre osservare che la proposta di Programma Integrato di Intervento deriva da tre ragioni fondamentali.

La prima legata all'impasse che si è venuto a creare a seguito della decadenza del Documento di Piano avvenuta nel dicembre 2012, con la conseguente situazione di stallo rispetto a tutti gli interventi di trasformazioni ivi previsti.

La seconda connessa alla modalità individuata dalla stessa Amministrazione Comunale nell'aprile 2013, al fine di procedere con il recupero e la riqualificazione delle aree dismesse, attraverso gli strumenti di programmazione negoziata.

La terza riferita, infine, alla necessità di procedere con la riqualificazione e la valorizzazione dell'area e dare soluzione ad un percorso avviato già a partire dal 2008 che ha, dunque, orientato la proprietà verso la redazione di un Programma Integrato di Intervento che, nel rispetto dei requisiti indicati dalla legislazione vigente e dei criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, possa consentire la realizzazione di un intervento urbanistico ed edilizio coerente con il contesto circostante.

Volto ad attuare un progetto di rigenerazione urbana dell'intero sedime dell'area di proprietà, l'intervento proposto riguarda la costruzione di quattro nuovi fabbricati residenziali distribuiti all'interno del lotto con una particolare attenzione all'impianto planimetrico e al rapporto morfologico che gli stessi intrattengono con gli assi urbani di viale Ugo Foscolo e di via Silvio Pellico.

Un nuovo complesso residenziale che, sotto il profilo strettamente urbanistico, rende necessario il

mutamento di destinazione d'uso dell'area, attualmente produttiva artigianale, al fine di renderla non solo coerente con la proposta progettuale ma anche e soprattutto con il contesto circostante in cui la stessa viene ad inserirsi. In questa direzione, la proposta di Programma Integrato di Intervento si configura, dunque, come atto di pianificazione in variante alla strumentazione urbanistica vigente e come tale, apportando modifiche allo stato dei luoghi, comporta necessariamente la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica in cui si inserisce il presente Rapporto Preliminare.

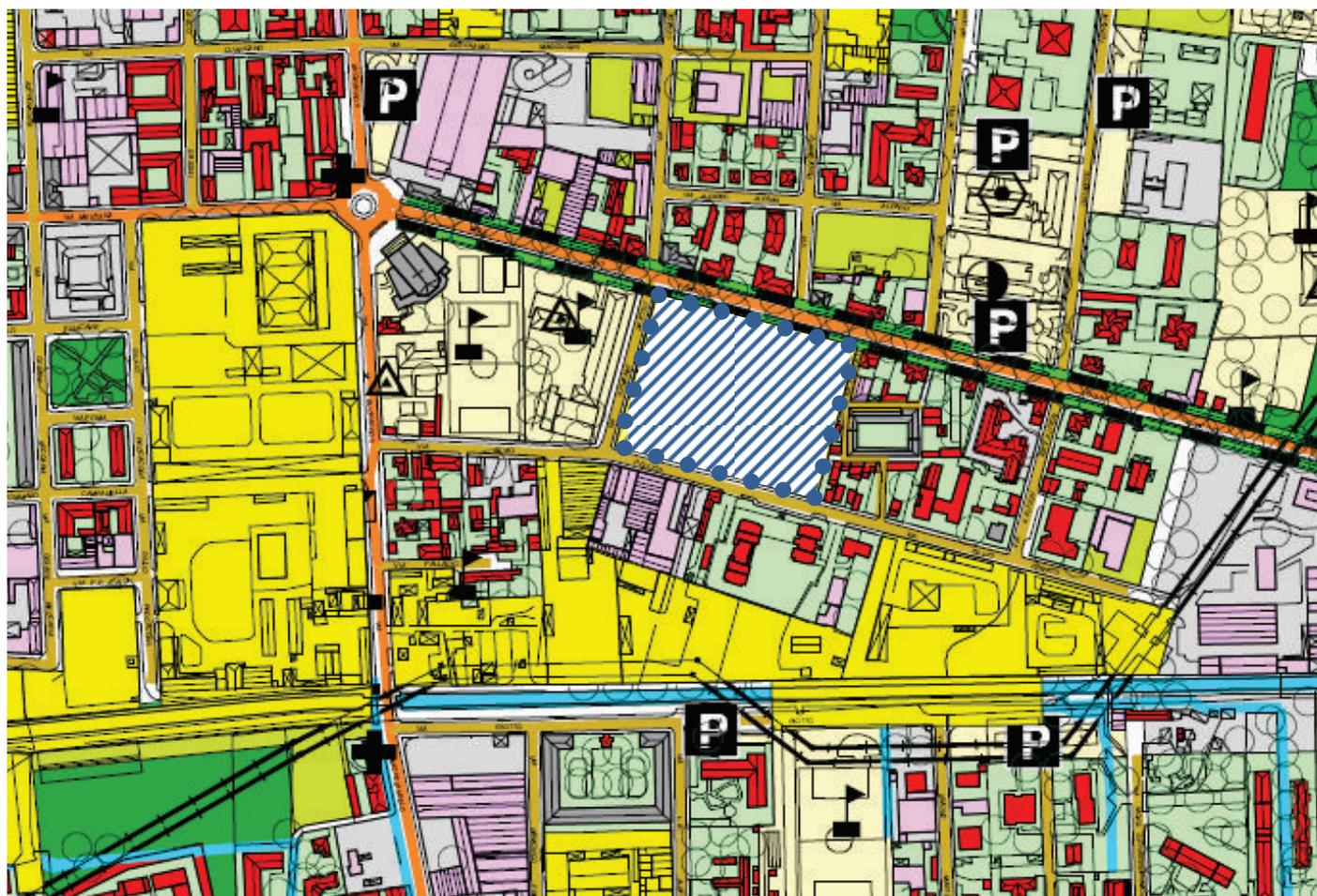


L'area produttiva artigianale dismessa di proprietà della Società Clotilde srl, collocata nell'ambito compreso tra viale Foscolo, via Pascoli e via Pellico.

Chiaramente riferito alla funzione residenziale che rappresenta la destinazione d'uso prevalente all'interno del nuovo assetto insediativo, il progetto introduce al suo interno anche una piccola quota di superficie ad uso terziario e commerciale che, nella definizione dell'impianto planivolumetrico, trova spazio lungo via Pascoli dove, tenendo conto della presenza della Scuola secondaria di primo grado Bellani, viene disegnato un nuovo fronte permeabile, in parte pavimentato e in parte verde, di collegamento tra gli assi urbani interessati dalla stessa proposta progettuale (viale Foscolo e via Pellico).

Con riferimento alla destinazione d'uso proposta dal Programma Integrato di Intervento occorre innanzitutto evidenziare come la stessa risulti coerente con quanto era stato previsto dall'Amministrazione

Comunale nell'ambito del Documento di Piano scaduto nel 2012 laddove, per l'ambito strategico di trasformazione di viale Foscolo (n. 58), le destinazioni ritenute ammissibili erano riferite alla residenza, da realizzare in misura non inferiore al 60% della SIp massima prevista e alle funzioni terziario commerciali comprese le medie strutture di vendita non alimentari entro il 2° livello.

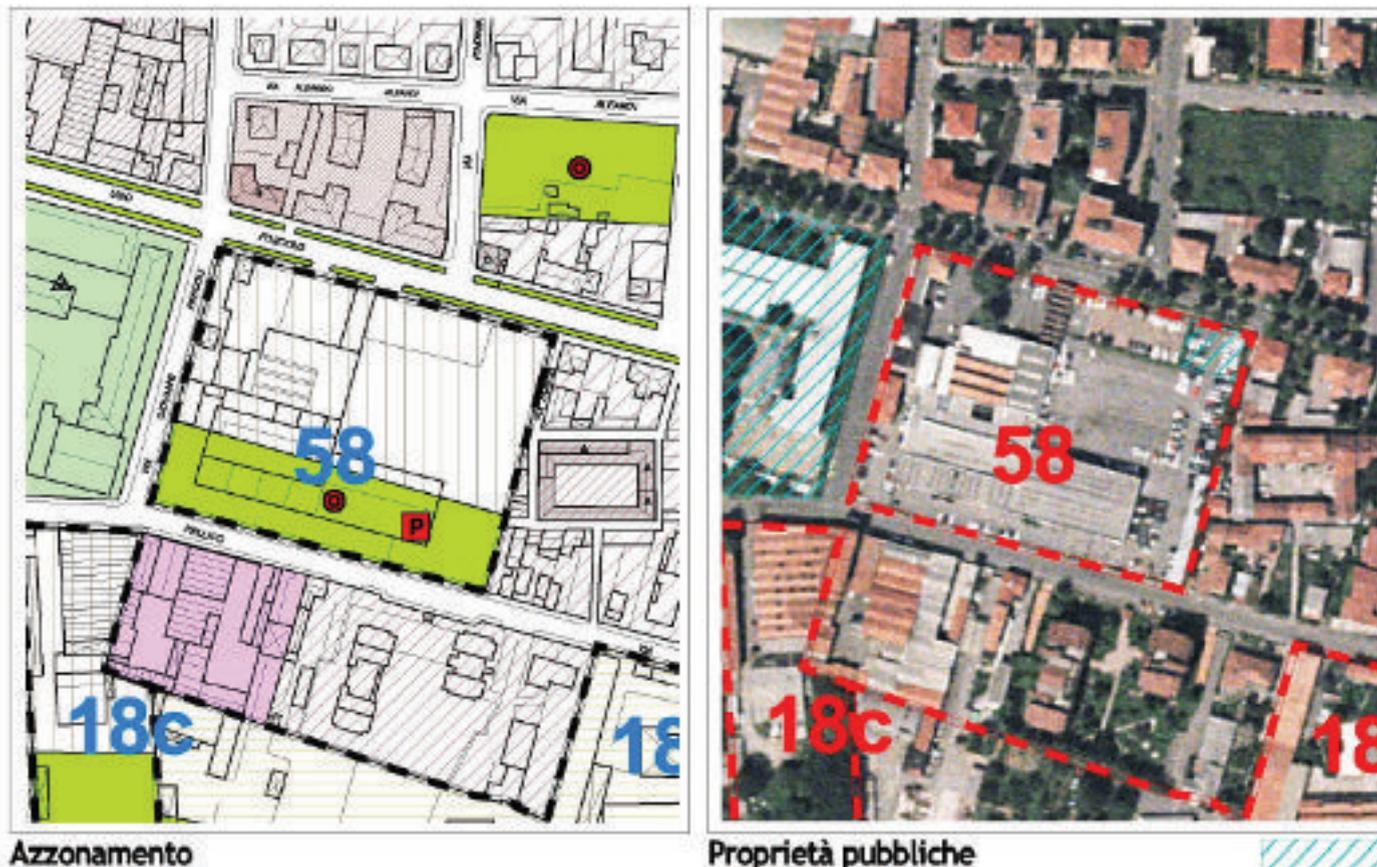


L'individuazione dell'ambito di intervento nella tavola delle previsioni del Documento di Piano (2007).

Con riferimento alle caratteristiche dell'area, occorre osservare come l'ambito oggetto di programmazione negoziata sia collocato lungo l'asse di penetrazione urbana di viale Foscolo, rispetto al quale l'attuale assetto insediativo, rappresentato da fabbricati propri della tipologia produttiva artigianale, è venuto a strutturarsi in termini di accessi e di definizione degli spazi pertinenziali.

Riferiti ad un'attività di tipo commerciale artigianale legata al settore dell'automobile, i fabbricati esistenti, arretrati rispetto al fronte urbano di viale Foscolo, hanno ospitato per diverso tempo l'officina, l'assistenza clienti e la vendita dei pezzi di ricambio per autoveicoli della società Automonza spa e, successivamente, il deposito della società Monzacar. Attualmente tutti i fabbricati risultano dismessi da qualsivoglia attività, fatta eccezione per la parte di fabbricato posta all'angolo tra viale Foscolo e via Pascoli, occupata dalla sede di un'agenzia bancaria, oltre ad alcune unità a destinazione residenziale poste ai piani superiori.

AMBITO 58 - Viale Foscolo



Circoscrizione	Sf Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Area per Servizi Individuati	Sip residenziale (potenziata)	Sip terziaria commerciale (potenziata)	Sip commerciale grande distribuzione	Sip produttiva	Sip servizi generali	Sip totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	15.733	CD-SP	10.819	4.912	5.608	4.405	-	-	-	11.013

Le previsioni del Documento di Piano per l'ambito di trasformazione n. 58 di viale Ugo Foscolo (2007).

Sotto il profilo territoriale, il lotto di proprietà della società Clotilde srl, stante la sua collocazione all'interno del tessuto insediativo consolidato, presenta una buona accessibilità. La presenza su due lati del lotto degli assi di viabilità locale coincidenti con via Pascoli e via Pellico e sul terzo lato dell'asse di penetrazione urbana di viale Foscolo assicura una buona permeabilità in termini di accesso all'area, garantendo una equilibrata distribuzione dei flussi di traffico, sia in termini di mobilità privata sia con riferimento alla mobilità pubblica.

In questa direzione, sembra opportuno evidenziare come le nuove funzioni previste dall'intervento non vengano ad incidere significativamente sul traffico veicolare esistente, limitandosi a flussi di tipo residenziale in entrata e in uscita dai nuovi fabbricati di progetto. Sotto questo profilo, la soluzione progettuale concentra gli accessi carrai al lotto su due soli fronti e individua una prima rampa di accesso da viale Foscolo, arretrata rispetto al tracciato stradale e posta in corrispondenza dell'area a parcheggio collocata lungo il margine nord orientale dell'ambito e una seconda rampa lungo via Pellico, garantendo così l'accesso a tutti i nuovi corpi di fabbrica.

Con riferimento alle caratteristiche del lotto, sembra inoltre opportuno osservare come l'area non solo assuma forma regolare rispetto al tessuto insediativo che si struttura attorno a viale Foscolo ma presenti ad oggi un carattere prettamente urbano con una totale prevalenza della superficie impermeabile e, parallelamente, una presenza davvero esigua di superficie alberate.

Il progetto propone, in questa direzione, un significativo miglioramento delle condizioni di tipo ambientale e morfologico, delineando un impianto insediativo caratterizzato da una significativa predominanza della superficie a verde permeabile e piantumata sia all'interno delle aree private, sia per la parte del lotto prevista in cessione e ad uso pubblico, e da una definizione compositiva in grado di restituire nuovi fronti urbani rispetto ai tre assi di relazione con il quartiere, pur nell'articolato disegno formale dei singoli volumi.



Schema planimetrico generale.

Con specifico riferimento all'impianto planivolumetrico, il progetto inserisce all'interno della parte privata del lotto quattro fabbricati residenziali, caratterizzati da una definizione formale differente e da un orientamento piuttosto articolato ma comunque in grado di costruire nuove cortine edilizie su entrambi i

fronti principali del lotto (viale Foscolo e via Pellico), pur mantenendo un sufficiente arretramento rispetto ai due assi viari.



Assetto planimetrico dell'intervento e definizione delle altezze dei fabbricati.

Proprio in relazione ai tracciati viari il progetto disegna i nuovi accessi al lotto, privilegiando l'accessibilità di tipo carrabile lungo gli assi di via Pellico e di viale Foscolo, dove si collocano anche gli spazi destinati alla sosta, mentre, in continuità e coerenza con il disegno dei percorsi e degli spazi pubblici, i principali accessi pedonali alle nuove residenze vengono collocati in prossimità del margine più occidentale dell'area di pertinenza privata ed in posizione arretrata rispetto al fronte stradale.

Dagli accessi principali, attraverso un disegno articolato delle superfici interne al lotto privato, le linee di percorrenza interna garantiscono accessibilità ai diversi fabbricati, le cui altezze, coerenti con il contesto circostante e modulate tra i quattro e i sei piani fuori terra, non vengono mai a superare i 20 metri complessivi. Relativamente alle altezze occorre osservare come la proposta progettuale, in linea con l'articolazione compositiva assunta per la sagomatura dei fabbricati, ponga attenzione anche alla definizione formale dei volumi, proponendo per i due corpi di fabbrica che si affacciano sul lato di viale Foscolo una soluzione a differente altezza, in grado di assicurare un nuovo sviluppo dinamico della più tradizionale cortina edilizia.

Lungo il margine occidentale del lotto il progetto concentra la definizione degli spazi pubblici e di uso pubblico che costituiscono le aree in cessione. Superfici pavimentate, percorsi e aree verdi in grado di restituire un fronte permeabile lungo via Pascoli dove la proposta progettuale colloca, accanto al fabbricato mantenuto in essere all'angolo con viale Foscolo, un nuovo corpo di fabbrica a destinazione terziario

commerciale che separa e protegge gli ambiti a destinazione pubblica sui quali la stessa struttura trova affaccio diretto. Una struttura dalla forma lineare che il progetto definisce ad un piano fuori terra, ponendola in continuità anche sotto il profilo dell'altezza con l'edificio oggi occupato dall'agenzia bancaria.



La soluzione progettuale prevede l'insediamento di quattro fabbricati ad uso residenziale concentrati nella parte più orientale del lotto mentre, lungo il margine definito da via Pascoli, il progetto disegna la quota di cessione, articolata in spazi verdi e pavimentati e superfici a parcheggio (render).

Sotto il profilo dimensionale il progetto è facilmente sintetizzabile attraverso i seguenti dati:

- Superficie Territoriale = 15.539,10 mq
- Superficie Lorda di Pavimento = 10.100,42 mq (= Ut 0,65 mq/mq)
- Superficie fondiaria = 9.890,53 mq
- Superficie in cessione in loco = 5.648,57 mq
- Superficie in cessione a verde attrezzato = 2.323,68 mq
- Superficie in cessione a percorsi e spazi pedonali = 1.787,34 mq
- Superficie in cessione a parcheggio = 1.537,55 mq
- Superficie Permeabile = 7.043,06 mq (> 4.661,73 mq S.P. min)
- Altezza massima edifici = 20 m



I nuovi corpi di fabbrica definiscono un articolato impianto planivolumetrico caratterizzato dalla presenza di ampie superfici a verde, anche piantumato, distribuite in misura equilibrata tanto all'interno degli spazi pertinenziali privati, quanto nell'ambito della quota di cessione pubblica (render).

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

incidenza della proposta progettuale

Inquadramento territoriale e stato dei luoghi

Inserita all'interno del tessuto consolidato del Comune di Monza, la proposta di Programma Integrato di Intervento interessa un'area del comparto edificato che si estende nel settore sud orientale del territorio comunale, attestato lungo l'asse di penetrazione urbana di viale Foscolo e caratterizzato dalla netta prevalenza della funzione residenziale in cui sono ancora oggi riconoscibili alcuni ambiti appartenenti al settore produttivo artigianale di cui lo stesso lotto fa parte.

Riferiti ad un'attività di tipo artigianale e commerciale legata al settore dell'automobile, i fabbricati esistenti, arretrati rispetto al fronte urbano di viale Foscolo, hanno ospitato per diverso tempo l'officina, l'assistenza clienti e la vendita dei pezzi di ricambio per autoveicoli della società Automonza spa e, successivamente, il solo deposito della società Monzacar. Attualmente tutti i fabbricati risultano dismessi da qualsivoglia attività, fatta eccezione per la parte di fabbricato posta all'angolo tra viale Foscolo e via Pascoli, occupata dalla sede di un'agenzia bancaria, cui si aggiungono alcune unità abitative poste ai piani superiori.

Tra le attività un tempo presenti all'interno dell'area occorre segnalare la presenza di un impianto di distribuzione carburante, collocato lungo viale Ugo Foscolo e ormai totalmente dismesso, per il quale occorre ancora procedere alla rimozione e allo smaltimento delle cisterne interrato così come indicato anche nel Piano di caratterizzazione presentato nel luglio 2013.



L'ambito di intervento all'interno del sistema urbano che si attesta attorno a viale Ugo Foscolo (Piano di Governo del Territorio 2007).

Di forma regolare e delimitato su tre lati dai tracciati viari di viale Foscolo, via Pellico e via Pascoli, il lotto

con una estensione pari a circa 15.500 mq assume oggi un carattere prettamente urbano, determinato dalla presenza di un aggregato edilizio prevalentemente concentrato lungo la parte occidentale dell'area e da spazi pertinenziali pavimentati in cui è possibile rilevare una quasi totale assenza di superfici verdi permeabili ed una davvero esigua presenza vegetale.

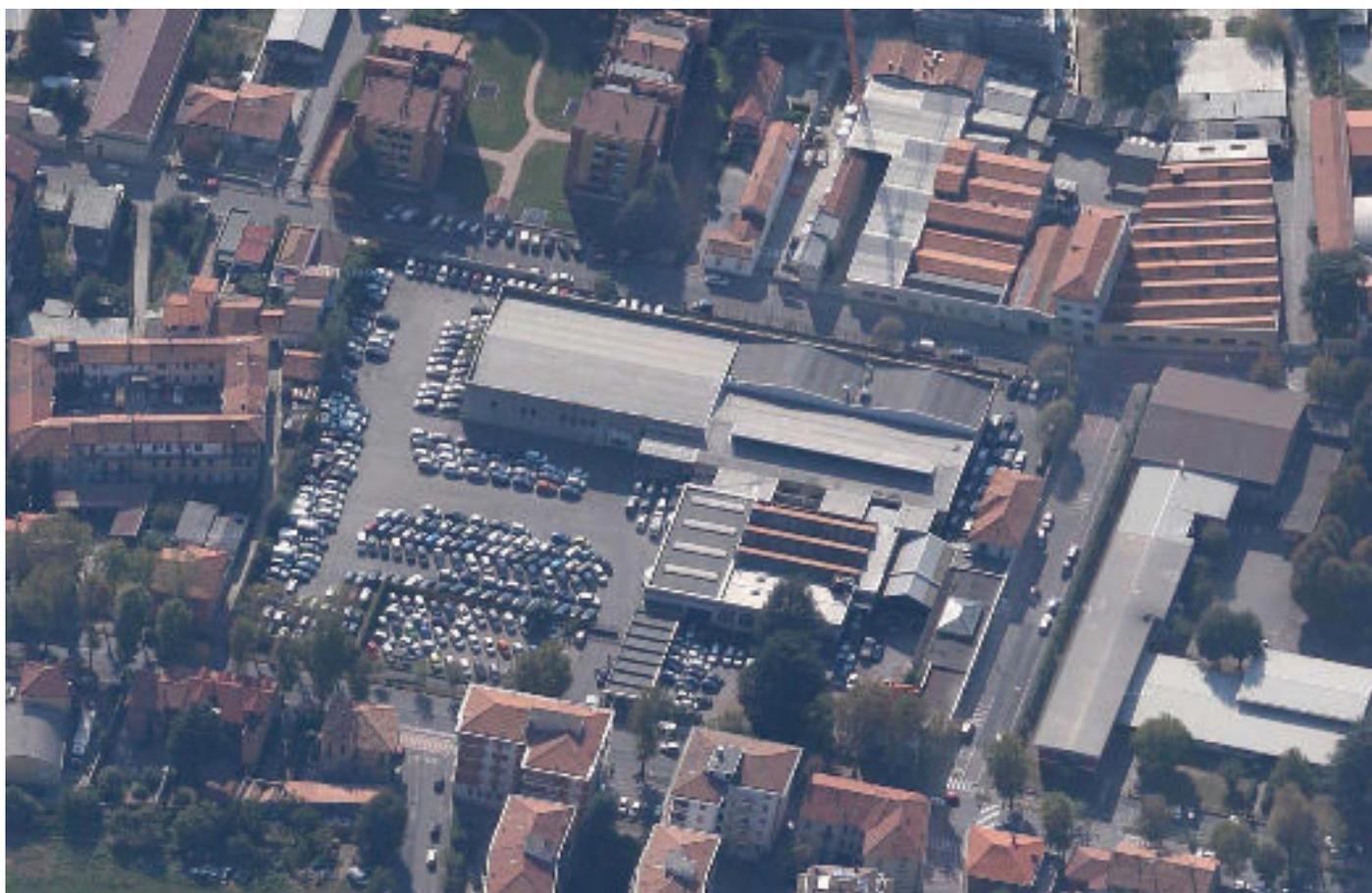
La scarsa qualità del comparto insediativo e degli spazi pertinenziali unitamente al progressivo degrado dell'area conseguente alla dismissione delle attività e al suo totale abbandono hanno certamente contribuito al peggioramento delle condizioni ambientali complessive, sollecitando di fatto un intervento di riconversione in grado di conseguire un duplice obiettivo: da un lato la valorizzazione dell'area sotto il profilo insediativo, funzionale ed economico, dall'altro la riqualificazione di un isolato fortemente connesso ed integrato al tessuto urbano che si struttura intorno a viale Ugo Foscolo, rispetto al quale il lotto rappresenta oggi un significativo elemento di discontinuità.



L'ambito di intervento inserito nel tessuto insediativo che si attesta attorno a viale Ugo Foscolo.

Compreso tra il tessuto residenziale che caratterizza il fronte urbano di viale Foscolo e l'esteso comparto destinato a servizi che occupa l'intero isolato compreso tra viale Foscolo, via Pascoli, via Pellico e via Buonarroti, il lotto oggetto di intervento si configura, infatti, come oggetto estraneo al tessuto urbano che qualifica l'asse di penetrazione urbana non solo e non tanto per ciò che concerne la sua destinazione funzionale ed il suo stato di dismissione ma anche per quanto riguarda l'impianto morfologico e tipologico che lo connota. L'analisi del sito mostra, d'altronde, come l'attuale assetto insediativo, rappresentato da fabbricati propri della tipologia produttiva artigianale, non si sia sviluppato in continuità con il tessuto

circostante, proponendo una cortina edificata direttamente prospiciente via Foscolo, ma sia venuto a strutturarsi lungo i margini occidentale e meridionale, arretrando il limite dell'edificato e concentrando accessi e spazi pertinenziali lungo il fronte urbano.



L'arretramento del fronte edificato e gli estesi spazi pertinenziali prospicienti via Ugo Foscolo rappresentano un elemento di discontinuità del tessuto insediativo che si attesta attorno all'asse di penetrazione urbana.

Caratterizzata da un assetto planimetrico regolare degli edifici che seguono l'orientamento della maglia stradale, il lotto oggetto di intervento si compone di due corpi di fabbrica affiancati tra loro a definire la cortina edilizia di via Pascoli e dal più esteso fabbricato ad uso produttivo che si estende per quasi tutta la lunghezza del fronte meridionale di via Pellico mentre nella parte più settentrionale dimezza la sua estensione a determinare un impianto a forma di "L", generato dall'accostamento di più unità edilizie tra loro collegate.

Gli spazi pertinenziali pavimentati, un tempo utilizzati come spazi di accesso e di manovra per le attività di officina e assistenza clienti e per l'esposizione degli autoveicoli, occupano una superficie molto estesa, quasi equivalente alla superficie coperta, e si concentrano lungo il fronte di via Foscolo, lungo il quale aveva sede anche un impianto di distribuzione carburante, successivamente dismesso, il cui spazio pavimentato è stato poi inglobato all'interno del lotto per essere utilizzato, come i restanti spazi pertinenziali, quale esposizione delle autovetture.

Con riferimento alla presenza vegetale dell'area occorre osservare come questa risulti quasi totalmente

assente, fatta eccezione per due alberature d'alto fusto collocate lungo viale Foscolo, in prossimità dell'accesso al lotto, e per la presenza arbustiva di tipo spontaneo che connota la parte più settentrionale del limite orientale di recinzione. Esternamente all'area, il fronte urbano di viale Foscolo risulta invece interessato dalla presenza di un filare alberato che delimita la sezione stradale e separa lo spazio destinato al flusso veicolare dalle percorrenze pedonali e ciclabili.

Sotto il profilo territoriale, il lotto di proprietà della società Clotilde srl, stante la sua collocazione all'interno del tessuto insediativo consolidato, presenta una buona accessibilità. La presenza su due lati del lotto degli assi di viabilità locale coincidenti con via Pascoli e via Pellico e sul terzo lato dell'asse di penetrazione urbana di viale Foscolo assicura una buona permeabilità in termini di accesso all'area, garantendo una equilibrata distribuzione dei flussi di traffico, sia in termini di mobilità privata sia con riferimento alla mobilità pubblica che trova in viale Foscolo la principale linea di forza.

Nel merito dei tracciati viari che definiscono i limiti dell'ambito di intervento, occorre evidenziare come gli stessi vengano ad assumere ruoli e connotazioni anche molto differenti tra loro, in ragione della diversa sezione stradale e della loro strategicità all'interno del sistema di percorrenze che interessa l'intero quartiere. Per direzione, dimensione e caratteristiche viale Foscolo rappresenta certamente l'asse più significativo su cui si concentrano i maggiori flussi di traffico afferenti a due tipologie di percorrenze: quelle prettamente locali di distribuzione interna al settore sud orientale della città e quelle di penetrazione urbana che da viale delle Industrie / via Stucchi muovono in direzione del centro, attraversando l'intero quartiere. Molto diverso è invece il ruolo di distribuzione puramente interna di via Pascoli sul quale trova affaccio anche la scuola media Bellani mentre via Silvio Pellico assume all'interno della gerarchia della rete stradale il duplice ruolo di viabilità di quartiere e di viabilità locale, costituendo l'elemento "passante" tra gli assi di penetrazione urbana di viale Foscolo e via Buonarroti.

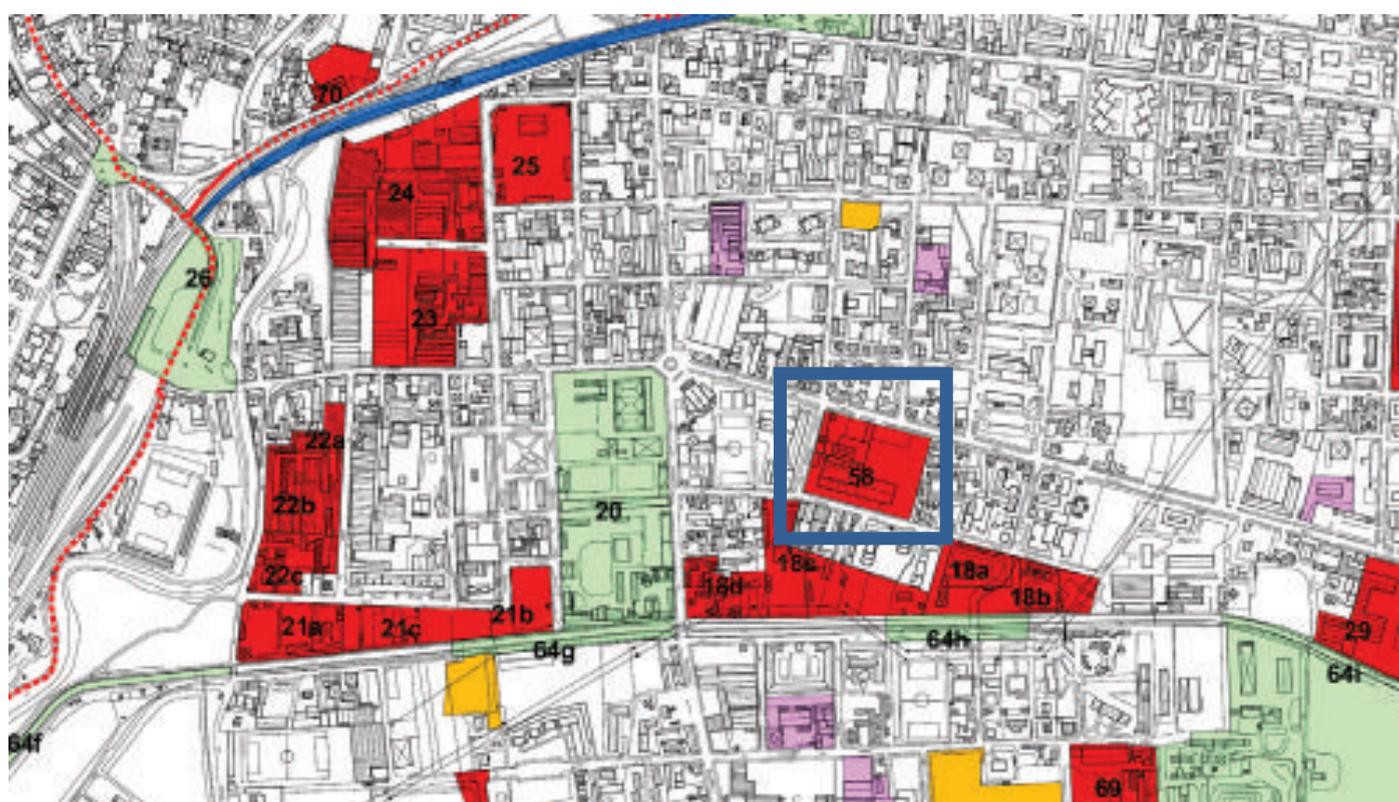
Sempre con riferimento agli aspetti territoriali, occorre infine osservare come l'area risulti inserita in un contesto insediativo ben servito da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e da attività commerciali di varia dimensione, entrambe collocate ai margini del lotto lungo il fronte edificato di viale Foscolo e nelle immediate vicinanze, con particolare riferimento al punto vendita Esselunga di via Buonarroti.

Stato di diritto e pianificazione urbanistica vigente

Sotto il profilo urbanistico l'area interessata dalla proposta di Programma Integrato di Intervento, inserita all'interno del tessuto consolidato, si riferisce agli ambiti strategici di trasformazione individuati dal Documento di Piano approvato nel 2007. Una previsione oggi venuta meno, in ragione della decadenza dello stesso strumento urbanistico, ma ugualmente sottintesa all'interno del Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento che l'Amministrazione Comunale ha approvato nell'aprile 2013, allo scopo di promuovere la riqualificazione dei comparti produttivi dismessi che interessano in larga misura il territorio comunale.

Con riferimento ai contenuti del Documento di Piano, occorre osservare come l'area fosse inserita nell'ambito del quadro strategico e programmatico riferito agli usi e alle funzioni della città ed individuata all'interno del più ampio sistema delle trasformazioni strategiche che interessano il territorio comunale.

Specificatamente identificata quale ambito di trasformazione n. 58 di viale Foscolo, l'area appartiene al "sistema delle aree di riqualificazione", definizione con cui il Piano di Governo del Territorio ha individuato gli ambiti interni al tessuto edificato, già sede di attività dismesse o parzialmente dismesse, in cui si manifesta la necessità di procedere ad una riqualificazione complessiva dell'impianto insediativo, recuperando funzioni e aggiungendone di nuove, con l'obiettivo di aumentare la permeabilità del tessuto edificato, anche a vantaggio degli altri sistemi di aree che qualificano il territorio comunale.



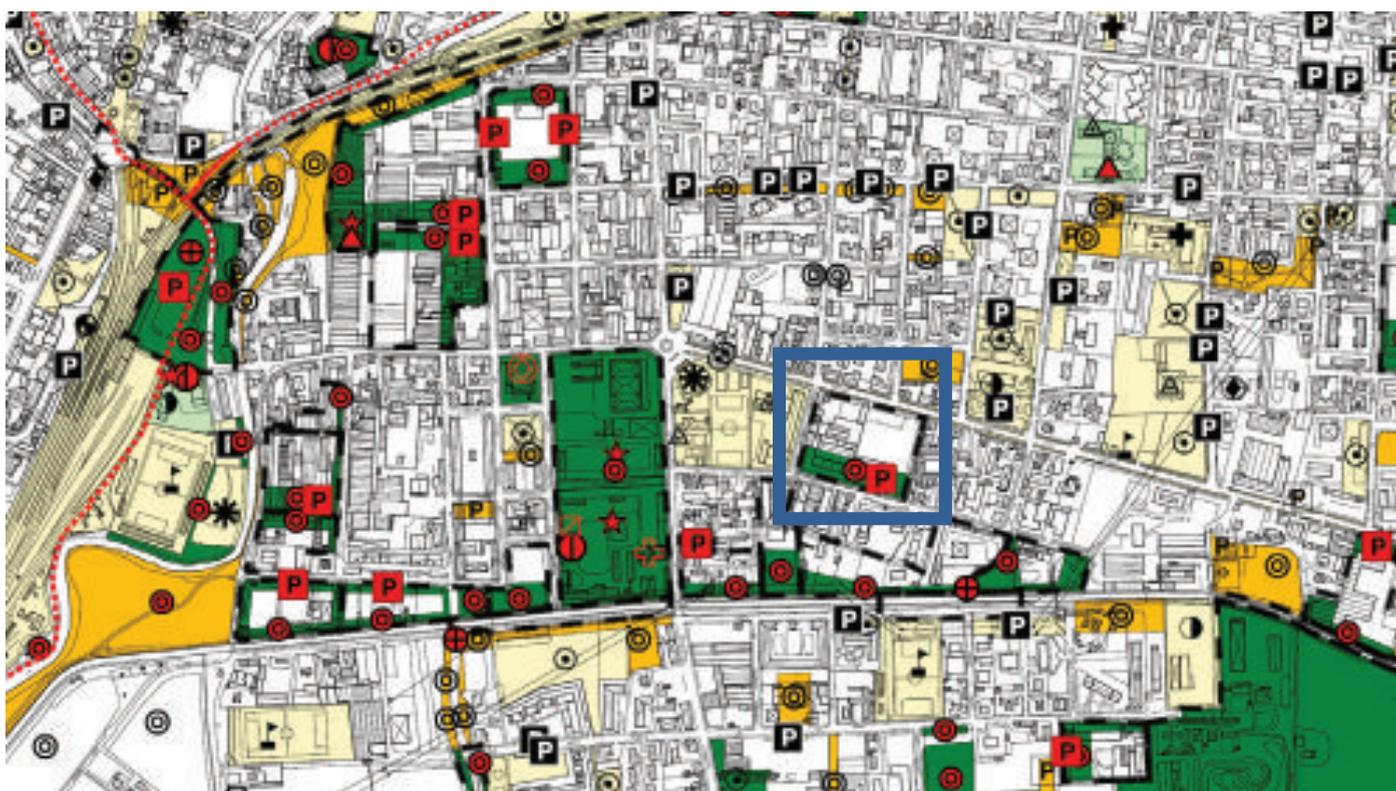
L'area relativa alla proposta di Programma Integrato di Intervento coincide con la perimetrazione dell'ambito strategico di trasformazione n. 58 di viale Foscolo individuata dal Documento di Piano approvato nel 2007.

Disciplinato da una apposita scheda di indirizzo, l'ambito di trasformazione doveva garantire, nell'ottica del piano, la riqualificazione complessiva dell'area, attraverso interventi residenziali, commerciali e terziari e la realizzazione per la quota di cessione pubblica di un nuovo parcheggio a servizio degli insediamenti, da localizzare prioritariamente lungo il margine meridionale del lotto.

Con specifico riferimento ai criteri e ai parametri urbanistici ed edilizi, il Documento di Piano del 2007 su un'estensione di circa 10.819 mq di superficie fondiaria riteneva ammissibile una concentrazione edificatoria di circa 11.000 mq di superficie lorda di pavimento, da distribuire entro una altezza massima di 17 metri tra le due funzioni principali afferenti alla residenza (nella misura massima del 60%) e al terziario commerciale, tra cui risultavano comprese anche le medie strutture di vendita di tipo non alimentare.

Sotto il profilo dell'assetto morfologico e della distribuzione delle superfici pubbliche e private, il piano forniva indicazioni riguardo alla necessità di concentrare spazi verdi e di mitigazione ambientale ed acustica lungo il fronte di viale Foscolo, garantendo una cessione di aree per servizi pubblici pari a circa 5.000 mq di superficie. Oltre alla quota di cessione indicata, l'ambito di trasformazione doveva concorrere anche al miglioramento del sistema paesistico complessivo di viale Foscolo, contribuendo alla riqualificazione del decoro e della funzione del fronte urbano che su di esso prospetta.

Venute meno le previsioni del Documento di Piano a partire dal dicembre 2012, ad oggi l'area, pur non essendo specificatamente individuata tra gli ambiti prioritari di intervento che l'Amministrazione Comunale ha indicato nel Documento di Inquadramento del 2013, risulta comunque avere le caratteristiche necessarie per il ricorso alla programmazione integrata di intervento, stante la stretta rispondenza dell'intervento di trasformazione dell'area dismessa con le finalità di riqualificazione e di recupero degli ambiti già costruiti che costituiscono il fondamento dello stesso Documento di Inquadramento.



L'area relativa alla proposta di Programma Integrato di Intervento inquadrata nell'ambito dell'individuazione dei servizi strategici e dei servizi in previsione operata dal PGT 2007.

Nel merito dei criteri e dei parametri di intervento, ponendosi pressoché in linea con i contenuti del PGT2007, il Documento di Inquadramento definisce per gli ambiti da assoggettare a programmazione integrata un indice territoriale di riferimento (Ut) pari a 0,65 mq/mq, incrementabile in ragione del raggiungimento di determinati requisiti⁴, e una dotazione pubblica a standard modulata in incremento per

⁴ Si fa riferimento, in particolare, alla realizzazione di interventi pubblici, a particolari esigenze di recupero di edifici di archeologia industriale e di assetto tipo morfologico e al significativo reperimento di quote di edilizia sociale.

quote crescenti di SIp, a partire da 81 mq ogni mq 100 di SIp⁵ per la quota fino a 0,30 mq/mq, pari al doppio nella quota compresa tra 0,30 e 0,65 mq/mq e al triplo per le quote superiori a 0,65 mq/mq.

A partire dai parametri di riferimento appena indicati, il Documento di Inquadramento evidenzia l'opportunità che, nelle proposte di Programma Integrato di Intervento, l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) venga determinato negozialmente alla luce degli obiettivi di riqualificazione da perseguire, del contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, della presenza di elementi di archeologia industriale meritevoli di recupero totale o parziale. L'indice Ut dovrà in ogni caso essere compatibile con le altezze massime degli edifici, determinate in considerazione del contesto territoriale e paesaggistico e della presenza di elementi di riferimento con valore monumentale o storico testimoniale nonché della necessità di reperire aree di verde e servizi in luogo.

Con riferimento ai criteri di intervento, lo stesso Documento prescrive per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, il conseguimento della classe energetica A o superiore.

Tenuto conto dei parametri e dei criteri definiti dal Documento di Inquadramento è possibile osservare come la proposta progettuale risulti sostanzialmente in linea tanto con gli obiettivi quanto con l'entità volumetrica complessiva. Rispondenza che trova conferma anche nel confronto con le previsioni contenute nel Documento di Piano del 2007, dove l'edificabilità ammessa era addirittura superiore e contemplava anche l'insediamento di funzioni commerciali fino alla media struttura di vendita.

Nel merito della coerenza interna, ovvero con gli obiettivi degli atti di governo del territorio alla scala locale, la proposta di Programma Integrato di Intervento risulta pertanto compatibile e congruente con le finalità di riqualificazione e di recupero degli ambiti già costruiti. I nuovi usi residenziali sono, infatti, in grado di contribuire alla rivitalizzazione del tessuto insediativo, restituendo al sistema urbano strutturato attorno a viale Ugo Foscolo la continuità dei suoi spazi abitativi e fruibili, oggi interrotta dal vuoto generato dall'area produttiva dismessa. Allo stesso modo e, in parallelo, l'inserimento di nuovi funzioni compatibili con il contesto e la definizione di un nuovo impianto morfologico, in cui l'equilibrata giustapposizione di spazi costruiti e spazi aperti genera un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali dell'area e dello stesso intorno, restituendo al comparto ampie superfici filtranti (ora pressoché totalmente inesistenti), nuovi impianti arborei ed arbustivi e una significativa permeabilità percettiva, oltre che fisica, dell'isolato urbano grazie al disegno degli spazi verdi e di connessione.

Ugualmente positiva risulta anche l'analisi di coerenza esterna della proposta di Programma Integrato di Intervento. La lettura degli atti di pianificazione sovraordinata, con specifico riferimento al livello provinciale e regionale, mostra, infatti, da lato l'assenza di specifiche previsioni di carattere sovralocale che possano interessare parzialmente o totalmente l'area di intervento, dall'altro la compatibilità della stessa proposta progettuale con gli obiettivi che il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di

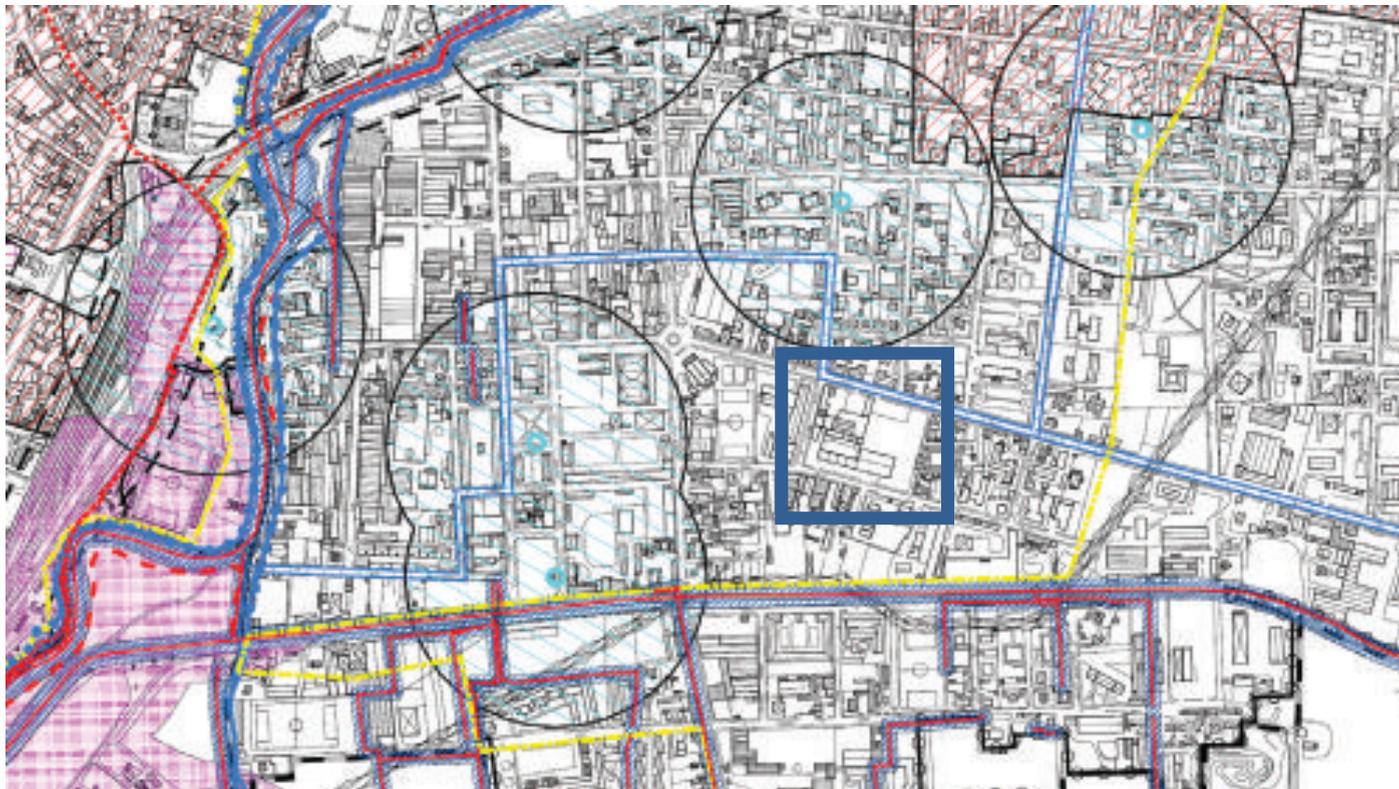
⁵ Equivalenti a 27 mq/ab per le funzioni residenziali.

Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza hanno delineato per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio con riferimento ai seguenti sistemi: sociale ed economico, insediativo, infrastrutturale e paesaggistico ambientale. Con specifico riferimento al sistema insediativo e al sistema ambientale occorre osservare la stretta coerenza della proposta di Programma Integrato di Intervento con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di promozione della qualità urbana, ambientale e progettuale e di riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo evidenziati in entrambi gli strumenti di scala sovralocale.

Vincoli e tutele

Ai fini di una compiuta valutazione del livello di incidenza del progetto rispetto alle risorse e agli elementi che contribuiscono con la loro permanenza alla caratterizzazione morfologica, ambientale e percettiva del territorio comunale sembra opportuno prendere atto del sistema dei vincoli di natura ed efficacia prevalente che interessano il territorio comunale e, nello specifico, l'ambito territoriale oggetto della proposta di Programma Integrato di Intervento.

L'analisi della cartografia di sintesi riferita ai vincoli in atto sul territorio comunale mostra come l'ambito di intervento di viale Foscolo non risulti interessato da alcuna tutela di tipo ambientale, paesistico e territoriale.



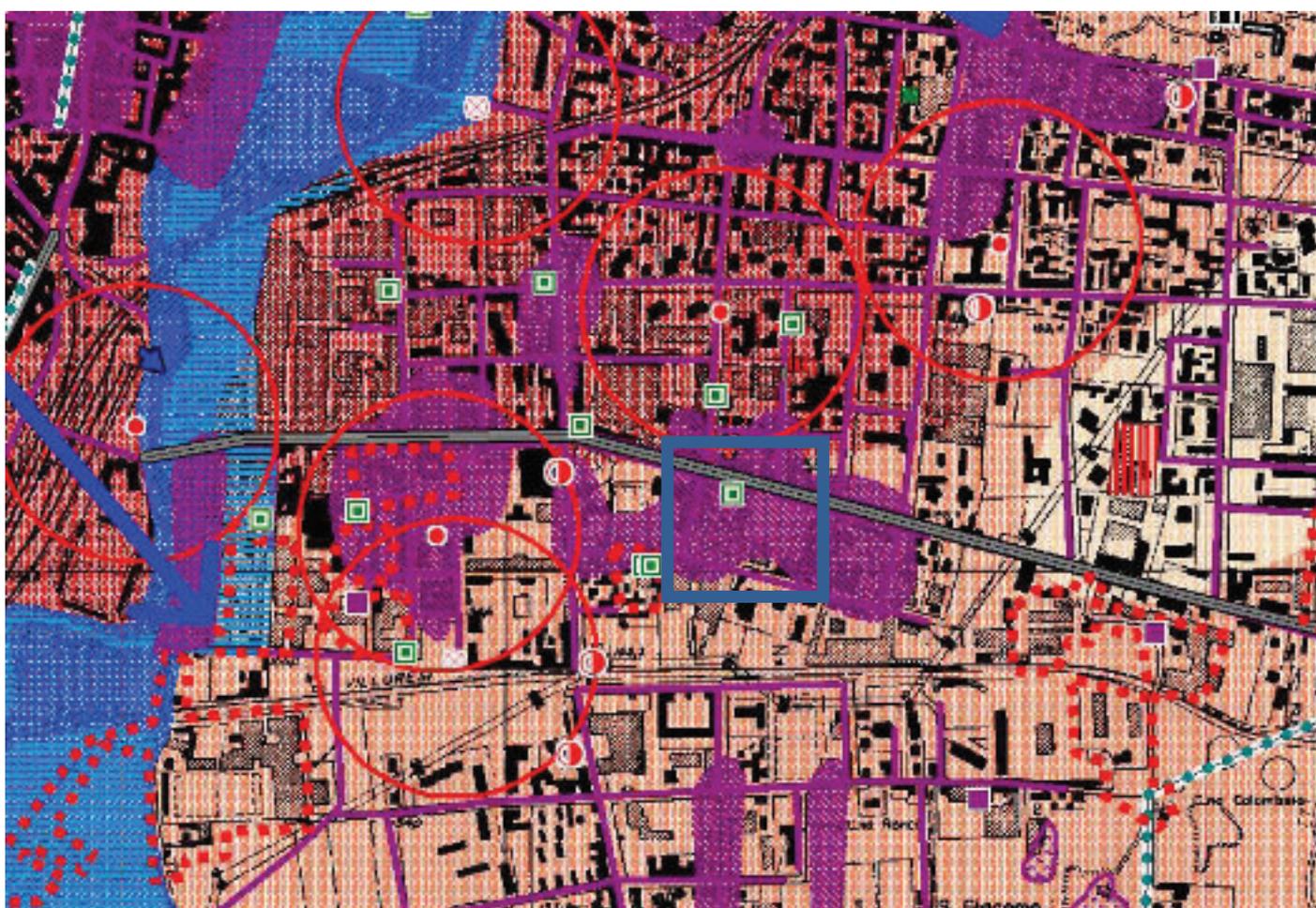
Vincoli e le tutele ope legis riferite al territorio comunale (fonte: Piano di Governo del Territorio 2007).

L'area è di fatto priva di vincoli che possano limitare l'operatività dell'intervento di trasformazione e di riqualificazione dell'area dismessa, con la sola eccezione della fascia di rispetto del metanotto (D.M.

24/11/1984) che interessa il tracciato di viale Foscolo sul quale l'ambito di intervento si affaccia per la sua parte più settentrionale. Sotto questo profilo occorre osservare come proposta progettuale definisca l'assetto morfologico ed insediativo tenendo opportunamente conto di una fascia di arretramento dal fronte stradale che, dunque, evita possibili interferenze con la rete che insiste nel sottosuolo della sezione stradale.

Con riferimento ai vincoli e alle limitazioni di natura sovraordinata, occorre osservare come l'ambito rientri all'interno della fascia C (area di inondazione per piena catastofica) del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) che non impone, dunque, particolari limitazioni alla realizzazione dell'intervento di trasformazione.

Nel merito della vulnerabilità idrogeologica e dei punti di pericolo lo Studio condotto nell'ambito del PGT 2007 fa rilevare un livello di vulnerabilità intrinseca o naturale elevato, definizione che si estende all'intero comparto territoriale collocato a sud di viale Foscolo, segnalando per la fascia che si sviluppa tra l'asse di penetrazione urbana e via Silvio Pellico, nella parte compresa tra via Buonarroti e via Alfieri, la presenza di un'area di esondazione della fognatura comunale e consortile con un tempo di ritorno di 10 anni.



La Carta della vulnerabilità idrogeologica e dei punti di pericolo redatta nell'ambito del PGT 2007.

Riguardo ai produttori reali e potenziali di inquinamento dei corpi idrici sotterranei lo stesso Studio individua per l'attività produttiva un tempo in essere all'interno del lotto la presenza di uno scarico

produttivo allacciato alla rete fognaria.

L'analisi dei documenti e degli studi relativi al territorio comunale consente di affermare come all'interno dell'area non siano rilevabili altri vincoli o atti di tutela che potrebbero imporre limitazioni alla realizzazione degli interventi preventivati dal Programma Integrato di Intervento o con cui lo stesso dovrebbe necessariamente confrontarsi.

Sono ovviamente fatti salvi gli interventi di bonifica conseguenti alle indagini indicate dal Piano di caratterizzazione del 2013, riferite sia all'area un tempo occupata dalla società Automona spa, sia all'impianto di distribuzione carburanti in cui risultano ancora presenti i serbatoi di approvvigionamento. Con specifico riferimento alle limitazioni derivanti dagli esiti delle indagini, occorre osservare come ad oggi non siano state ancora avviate le indagini di caratterizzazione dell'area, curate dalla Geotechnical System srl, rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale, a seguito della Conferenza di servizi del 2 ottobre 2013 e dei sopralluoghi del 25 ottobre e del 12 novembre 2013 ha rilasciato in data 22 gennaio 2014 idonea autorizzazione all'esecuzione delle indagini.

Natura e paesaggio

Con riferimento alle caratteristiche dell'area oggetto della proposta di Programma Integrato di Intervento, l'analisi dello stato dei luoghi mostra come l'ambito, inserito all'interno del tessuto edificato del settore sud orientale del territorio comunale non faccia rilevare alcun elemento rappresentativo sotto il profilo ambientale e paesistico.

Quasi del tutto privo, come si è detto, di vegetazione arborea ed arbustiva e non interessato dalla presenza all'interno del lotto di elementi storico architettonici di pregio o da presenze riconducibili all'archeologia industriale, l'ambito di viale Foscolo non assume un ruolo riconoscibile e rappresentativo per la comunità locale.

Sotto il profilo delle relazioni con il contesto, l'analisi dell'area non ha fatto rilevare nel suo immediato intorno alcun elemento in grado di rappresentare un forte condizionamento per il disegno del nuovo impianto morfologico. L'ambito non risulta, infatti, direttamente o indirettamente connesso ad emergenze di carattere storico architettonico o a segni di rilevanza antropica e naturale rispetto ai quali confrontarsi ed entrare in dialogo.

Dalle lettura degli spazi e dei luoghi che danno forma al tessuto insediativo, il contesto non risulta particolarmente caratterizzato anche nel merito degli aspetti strettamente morfologici e tipologici. L'edificazione al contorno, abbastanza disomogenea in termini tipologici e di altezze, è per lo più rappresentata da edifici in linea posti sul fronte strada di viale Foscolo e da aggregazioni tipologiche e morfologiche difficilmente riconducibili ad un abaco architettonico, alle quali si accostano le tipologie proprie del tessuto produttivo e degli edifici adibiti ai servizi per l'istruzione.



Il contesto insediativo di riferimento dell'ambito oggetto di trasformazione risulta privo di elementi riconducibili alla memoria storica del luogo e di tratti distintivi in grado di qualificare il paesaggio urbano.

Allo stesso modo, gli assi viari e gli spazi di relazione che circondano l'ambito di intervento non risultano caratterizzati da un disegno del suolo pubblico ben riconoscibile, sia in termini di finiture e arredo urbano, sia in termini di dotazione arborea ed arbustiva. In questa direzione, l'unico elemento pregevole da segnalare è da riferire al doppio filare alberato che qualifica la sezione stradale di viale Ugo Foscolo, rispetto alla quale la stessa proposta progettuale ricerca una soluzione di continuità attraverso la definizione di una linea di arretramento dell'edificato rispetto al limite di recinzione, per fare spazio al verde e ai percorsi di collegamento.

Sotto questo profilo, il progetto concentra e disegna le aree in cessione da destinare a spazi pubblici lungo i margini orientale e settentrionale del lotto, nel tentativo di ricucire i diversi isolati oggi pressoché privi di relazioni, proponendoli quali nuovi luoghi di aggregazione a servizio dell'intera collettività. Valorizzati sotto il profilo dei materiali e dell'inserimento di nuovi impianti di vegetazione autoctona, i nuovi spazi pubblici legano il loro impianto compositivo anche all'integrazione delle linee di percorrenza pedonale e ciclabile presenti nell'intorno del lotto, con particolare riferimento al tracciato ciclopedonale esistente lungo entrambi i lati di viale Foscolo.

In termini di relazioni con il contesto e di inserimento paesistico dell'intervento occorre osservare come, in assenza di direttrici e di orientamenti particolarmente significativi, la proposta progettuale abbia cercato di

dare soluzione alla disomogeneità morfologica del tessuto insediativo attraverso un assetto planivolumetrico articolato, in grado da un lato di consentire la migliore integrazione con le tipologie edilizie e le aggregazioni morfologiche e tipologiche presenti all'intorno, dall'altro di assicurare una più rappresentativa percezione della spazialità del luogo attraverso la definizione delle visuali prospettiche date dall'orientamento delle linee di percorrenza, a loro volta sottolineate dalla presenza arborea, e dallo sviluppo architettonico e formale degli stessi edifici.

Allo stesso modo dell'impianto morfologico, la ricerca delle relazioni con il contesto viene assicurata sotto il profilo progettuale anche con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati residenziali che, in linea con l'articolazione dell'impianto insediativo, variano per i diversi edifici nel rispetto di un'altezza massima di 20 metri.

Con riferimento al disegno degli spazi privati pertinenziali, la proposta progettuale presta attenzione alla creazione di aree verdi private, delimitate da percorsi comuni che creano momenti di aggregazione e caratterizzate dalla presenza di piantumazioni di alto fusto e di impianti arbustivi in grado di mitigare l'effetto "isola di calore urbana" e di conferire un maggior comfort abitativo agli spazi residenziali.

Altrettanta cura e ricerca viene inoltre posta alle finiture e ai materiali impiegati e alla sostenibilità energetica del nuovo complesso insediativo. In questa direzione occorre osservare come la proposta, pur non giungendo ad un livello di dettaglio del progetto edilizio, individui nelle finiture ad intonaco tinteggiato ai silicati di colore chiaro e nei rivestimenti in pietra la possibile soluzione estetica degli esterni mentre con riferimento alla copertura si riferisca ad una tipologia piana in grado di ospitare l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nella misura prescritta dalla disciplina vigente, unitamente alla dotazione impiantistica necessaria.



L'ambito di intervento lungo il margine di viale Ugo Foscolo muovendo nella direzione del centro.

Con riferimento all'incidenza del progetto, a partire da quanto finora indicato, occorre quindi osservare come le ricadute generate dall'intervento possano essere considerate positivamente. L'impianto morfologico, l'assetto distributivo e le scelte architettoniche e tecnologiche relative anche alle finiture degli edifici, così come rilevabili dalla proposta progettuale, mostrano come le soluzioni avanzate ricerchino relazioni con i caratteri che contraddistinguono il luogo di progetto e il contesto circostante, proponendo soluzioni di continuità con gli elementi spaziali esistenti e con le relative connotazioni estetico percettive.

L'attenzione posta nella definizione del progetto urbanistico ed architettonico e nello studio degli interventi di ricucitura con il contesto circostante, appaiono collocarsi nella direzione necessaria a limitare gli inevitabili impatti che qualsivoglia intervento edificatorio porta con sé.

Suolo

Strettamente connessa agli aspetti ambientali e paesistici esaminati fino a questo momento, la verifica del consumo di suolo generato dal nuovo insediamento rappresenta un ulteriore importante criterio per condurre una valutazione complessiva e, allo stesso tempo puntuale, circa la sostenibilità della trasformazione prevista dal Programma Integrato di Intervento e la sua compatibilità rispetto al quadro delle risorse ambientali con le quali la stessa si rapporta.

Sotto questo profilo e per gli aspetti messi in luce finora, è certamente possibile affermare che l'intervento preventivato dalla proposta di Programma Integrato di Intervento non comporta incremento del consumo di suolo. L'area già costruita e ormai da tempo dismessa ricade, infatti, negli ambiti del tessuto consolidato e non genera alcuna sottrazione di suolo agricolo o naturale.

Sembra importante evidenziare a questo riguardo come l'intervento apporti, sotto il profilo del suolo, un miglioramento significativo dello stato dei luoghi, assicurando un decisivo incremento della superficie permeabile (oggi pressoché inesistente) e della dotazione arborea ed arbustiva presente all'interno dell'area. Con riferimento alla superficie permeabile occorre osservare che i dati riferiti alla proposta progettuale mostrano un'incidenza complessiva pari al 45% dell'intera superficie territoriale, distribuita in parte nella quota pubblica in cessione (2.241 mq) ed in parte all'interno degli spazi privati pertinenziali (4.801 mq), un dato assolutamente non paragonabile con la situazione esistente e, in tutti i casi, ben superiore rispetto a quanto prescritto dalle disposizioni normative vigenti.

Nel merito degli aspetti riferiti al suolo occorre infine osservare che l'area è oggetto di un piano di caratterizzazione presentato nel luglio 2013, rispetto al quale l'Amministrazione Comunale ha rilasciato nel gennaio 2014 idonea autorizzazione all'esecuzione delle indagini.

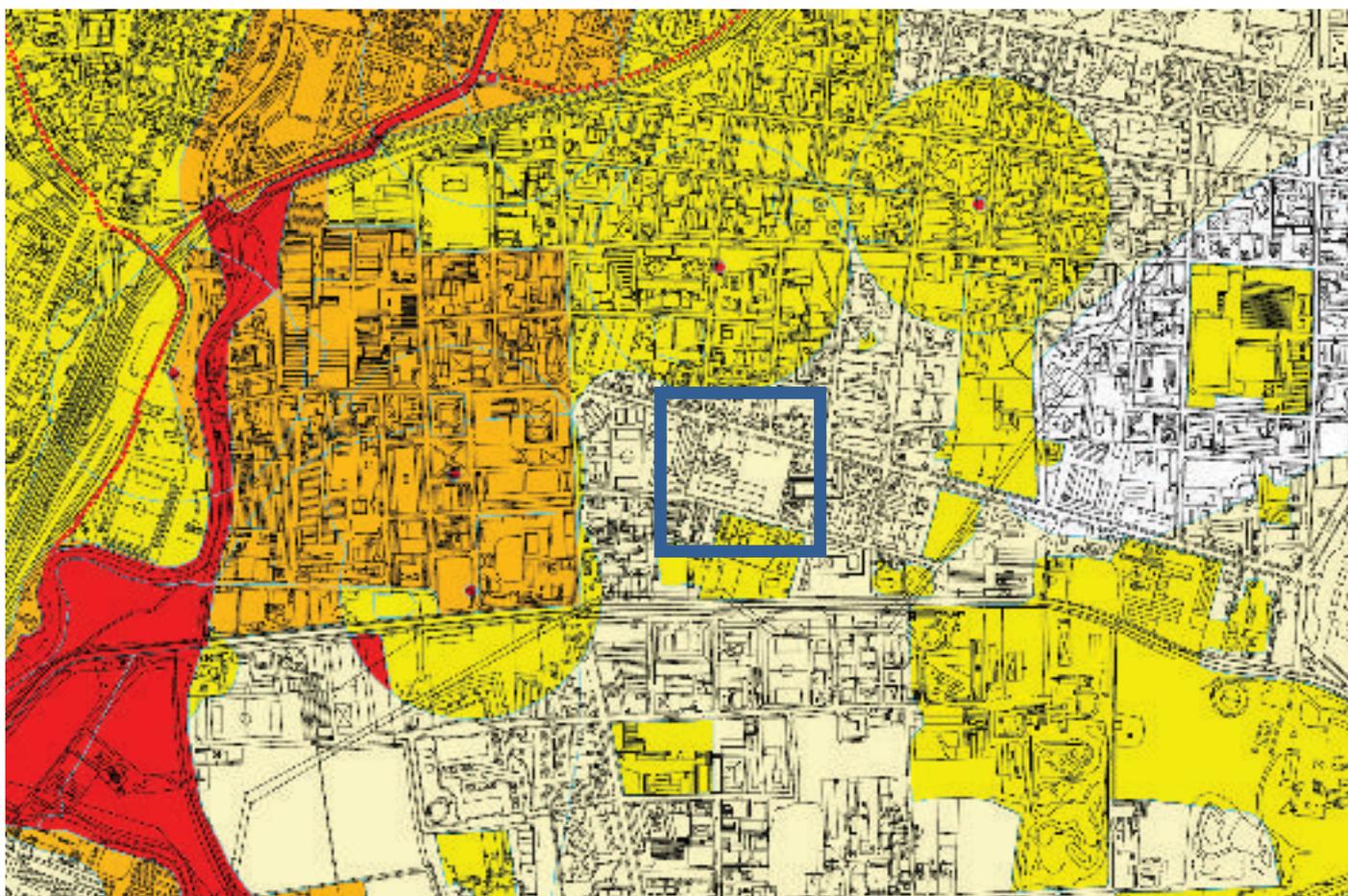
Geologia e rischio sismico

Con puntuale riferimento agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici cui la proposta di Programma

Integrato di Intervento deve fare riferimento, occorre innanzitutto premettere che il Comune di Monza dispone di uno Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio, aggiornato al 2007 ed oggetto di approvazione nell'ambito del più ampio procedimento di redazione Piano di Governo del Territorio.

Ai contenuti di questo studio si aggiungono anche gli approfondimenti affrontati nell'ambito della relazione geologica e geotecnica allegata alla proposta di PII che analizza in maniera puntuale l'ambito di intervento.

Sotto il profilo geologico, la Carta della fattibilità redatta nell'ambito dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT approvato nel 2007 non mostra alcun vincolo o limitazione significativa. L'area per le caratteristiche geologiche e idrogeologiche e per l'assenza di vincoli o eventi connessi alla natura del suolo è inserita in classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni e, dunque, anche sotto questo profilo la proposta progettuale non fa rilevare alcuna problematica in termini di incidenza dei nuovi interventi edilizi. Ai sensi delle Norme Tecniche Geologiche sono inserite in classe di fattibilità 2 le aree che presentano modeste limitazioni alla variazione della destinazione d'uso dei terreni, in cui ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, risulta necessario applicare specifiche costruttive e approfondimenti di indagine utili alla mitigazione del rischio.

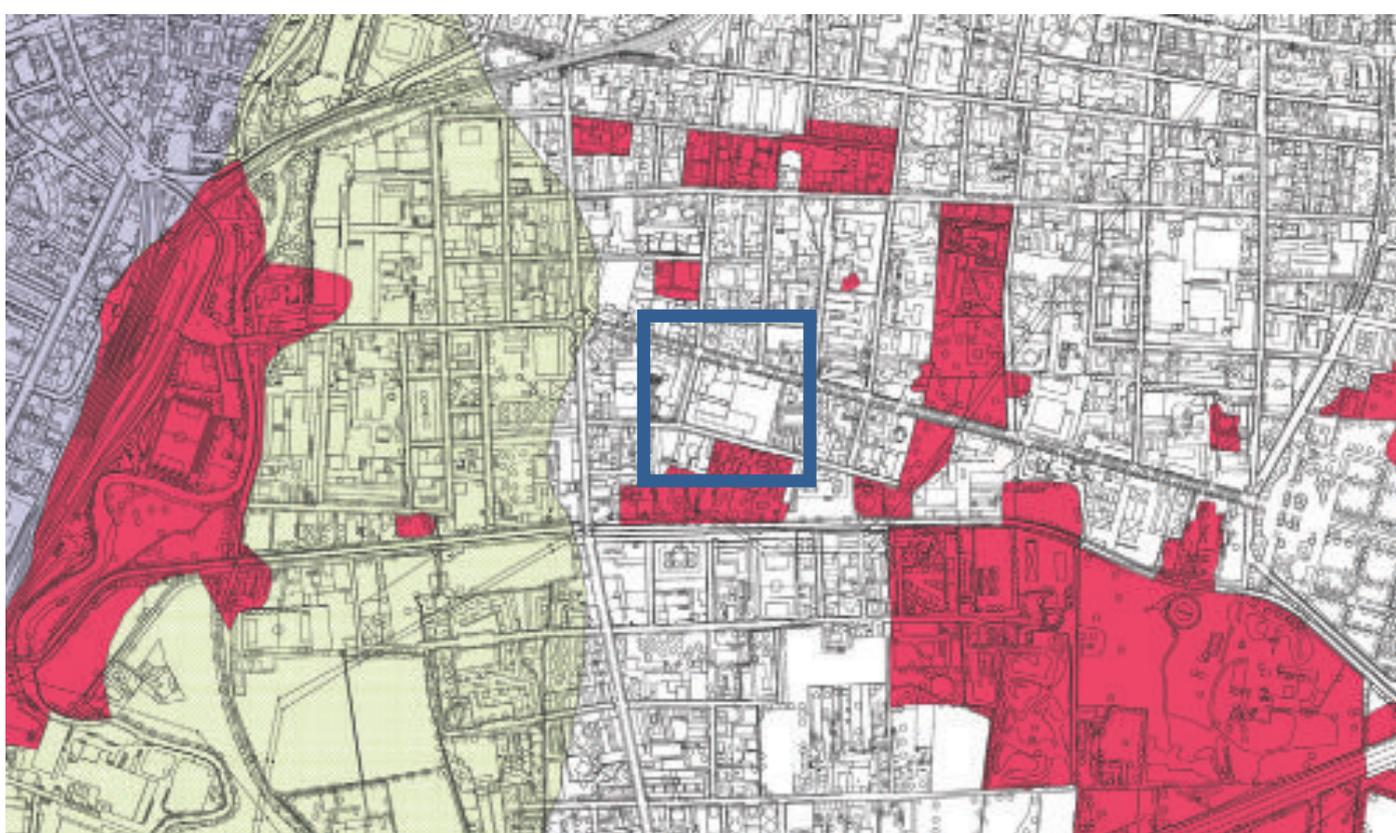


L'ambito di intervento inserito in classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni dallo Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT approvato nel 2007.

All'interno della classe di fattibilità 2, lo Studio riconosce la parte di territorio in cui si inserisce l'ambito di

intervento quale “area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi superficiali e/o con bassa soggiacenza della falda”. Ai sensi delle disposizioni normative nelle aree che presentano queste caratteristiche ogni intervento sull’esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda superficiale e, qualora possa essere interessata, anche di quella profonda.

Con riferimento alla pericolosità sismica l’area oggetto di intervento, così come tutto il territorio comunale, ricade all’interno delle zone “Z4a”, coincidente con la superficie stabile del livello fondamentale, caratterizzata dalla presenza di depositi fluvioglaciali e fluviali ghiaiosi e ghiaioso sabbiosi con buone caratteristiche geotecniche in cui non sono note alternanze o contatti tra litotipi molto diversi.



L’individuazione delle zone di pericolosità sismica derivante dallo Studio della componente geologica, idrogeologia e sismica del territorio comunale (2007).

In base a tale classificazione occorre osservare che l’area, non essendo interessata dalla progettazione di edifici strategici o rilevanti, non necessita dell’approfondimento di secondo livello connesso alla valutazione dell’amplificazione sismica locale.

Tenuto conto di questa classificazione le indagini eseguite a supporto della proposta progettuale hanno mostrato come i terreni costituenti il sottosuolo del sito indagato, per una profondità di 30 metri dal piano campagna, rientrano mediamente nel profilo stratigrafico individuato quali “depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate o di argille di media consistenza”, caratterizzati da valori relativi al numero dei colpi della prova SPT (N_{spt}) compresi tra 15 e 50.

Occorre rilevare che gli esiti dell'indagine mostrano per una delle cinque prove penetrometriche (P1) una situazione molto singolare, facendo rilevare un orizzonte con caratteristiche geotecniche scarse anche a profondità elevata. Tale situazione, rilevata come anomala, fa ritenere che in quest'area vi sia stato in passato un disturbo di natura antropica, probabilmente connesso ad un fronte di escavazione di ghiaia e al successivo riempimento con materiale di riporto che ne ha modificato la situazione geotecnica naturale.

Con riferimento alla profondità delle indagini penetrometriche la relazione geotecnica mette in evidenza come tre delle cinque prove eseguite abbiano dato rifiuto alla penetrazione prima del raggiungimento della quota prevista per il piano di imposta delle fondazioni a - 4,50 metri dal piano campagna, mentre una sola prova (P4) abbia dato rifiuto appena sotto la quota di 4,50 metri.

Nel merito dell'incidenza e della compatibilità geologica dell'intervento le conclusioni messe in luce dalla relazione geologica geotecnica indicano la necessità di rispettare i seguenti criteri costruttivi:

- il piano di imposta delle fondazioni, tenuto conto del previsto piano interrato, dovrà essere posto a quota -4.50 metri dal piano campagna;
- per la realizzazione delle fondazioni potranno essere adottate travi rovesce di larghezza compresa tra 1,2 e 1,40 metri;
- con l'impiego di fondazioni a trave rovescia sarà possibile esercitare una pressione di contatto pari a 1,50 Kg/cm² che produrrà cedimenti immediati compresi fra 10 e 15 mm e cedimenti a 50 anni di 25 mm;
- i cedimenti differenziali saranno intorno a 10 mm.

In ultimo l'analisi richiama la necessità di un ulteriore livello di approfondimento tramite l'esecuzione di 2/3 sondaggi a carotaggio continuo spinti alla profondità di 10-12 metri, al fine di comprendere le caratteristiche del terreno oltre la profondità raggiunta dalle prove penetrometriche.

Aria

Nel merito della qualità dell'aria e degli impatti generati dagli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento, occorre osservare come le emissioni possano essere sostanzialmente riconducibili a due diverse tipologie, a loro volta connesse a differenti fonti di inquinamento: da un lato, il traffico veicolare e dunque emissioni di tipo indiretto, dall'altro, le attività che trovano svolgimento all'interno dei nuovi edifici che rappresentano, invece, emissioni di tipo diretto.

Riguardo all'inquinamento atmosferico derivato dai flussi di traffico occorre premettere che, trattandosi di nuovi fabbricati ad uso residenziale, le ricadute ambientali in termini di emissioni indirette rimangono sostanzialmente invariate e valutabili come ininfluenti, anche in rapporto alla totalità dei flussi di traffico

che muovono all'interno del quartiere lungo gli assi di penetrazione principali.

Con riferimento alla seconda tipologia di emissioni, ovvero a quelle dirette generate dalla dotazione impiantistica connessa alla realizzazione degli spazi abitativi, sembra opportuno osservare come la proposta progettuale si proponga di adottare soluzioni tecnologiche in grado di limitare l'impatto sulle componenti ambientali, con la volontà di realizzare all'interno dell'area di viale Foscolo un nuovo intervento edilizio altamente sostenibile.

Sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico occorre, dunque, osservare come le attività residenziali che andranno a concentrarsi all'interno dei nuovi edifici in progetto non si differenzino per tipologia di emissioni da quelle che già caratterizzano il contesto di riferimento. È dunque possibile affermare che, dal punto di vista ambientale, l'intervento previsto dalla proposta di Programma Integrato di Intervento non comporti alcuna ulteriore ricaduta negativa sulla qualità dell'aria.

Acqua

L'analisi e la valutazione degli impatti e delle ricadute ambientali generati dagli interventi riferiti alla proposta di Programma Integrato di Intervento devono essere osservati, con riferimento al sistema delle acque, rispetto a due fronti differenti: il primo relativo all'idrografia superficiale con particolare riferimento al reticolo idrico minore che caratterizza il contesto di riferimento, il secondo riferito invece agli aspetti che riguardano puntualmente le attività che andranno a svolgersi all'interno dei nuovi corpi di fabbrica in termini di consumi e di scarichi idrici.

Con riferimento all'idrologia superficiale, l'ambito di viale Foscolo non risulta interessato dalla presenza di corsi d'acqua. Il canale Villoresi che rappresenta l'unico elemento idrico di interesse per il contesto di riferimento si colloca a sud dell'area di intervento, al margine del tessuto consolidato che si sviluppa lungo il fronte meridionale di via Pellico e non intrattiene con l'area alcun tipo di relazione.

Nel merito dei consumi idrici generati dall'intervento occorre osservare che quest'ultimi saranno da riferire alla sola destinazione residenziale nella misura necessaria al funzionamento degli spazi abitativi previsti e, in ogni caso, rapportata al carico urbanistico generato dall'intervento che, in base ai parametri di piano, andrà ad incidere per circa 300 nuovi abitanti⁶.

Sotto il profilo degli spazi verdi pubblici e pertinenziali la proposta progettuale evidenzia una buona attenzione al contenimento dei consumi, grazie all'inserimento di specie vegetali autoctone con ridotte esigenze idriche.

Per quanto concerne gli scarichi idrici, il progetto prevede la realizzazione delle canalizzazioni necessarie e il loro allacciamento alla rete fognaria esistente tramite punti di connessione collocati lungo viale Foscolo e

⁶ Calcolati sulla base del parametro di 33 mq di SIp/ab indicati dalla disciplina normativa del Piano dei Servizi.

via Pellico, prevedendo per gli spazi pubblici e privati pertinenziali una rete di smaltimento delle acque meteoriche dotata di pozzi perdenti e appositamente fornita nelle aree a parcheggio di idonee fosse desoleatrici.

A conclusione della sintesi descrittiva svolta finora sembra pertanto opportuno evidenziare come gli interventi contenuti nella proposta di Programma Integrato di Intervento non vengano ad incidere in termini di consumo e di qualità delle acque, migliorando di fatto la situazione oggi esistente in termini di rete delle acque meteoriche.

Rifiuti

Con riferimento alla produzione di rifiuti, gli interventi previsti dalla proposta di Programma Integrato di Intervento andranno evidentemente ad incidere in termini di quantità dei rifiuti solidi urbani raccolti, partecipando alla raccolta differenziata in essere sul territorio comunale, senza tuttavia incidere per quanto riguarda gli aspetti ambientali in termini di produzione di rifiuti speciali o di loro stoccaggio in loco. Situazione che invece caratterizzava il sito fino alla sua dismissione nel 2012.

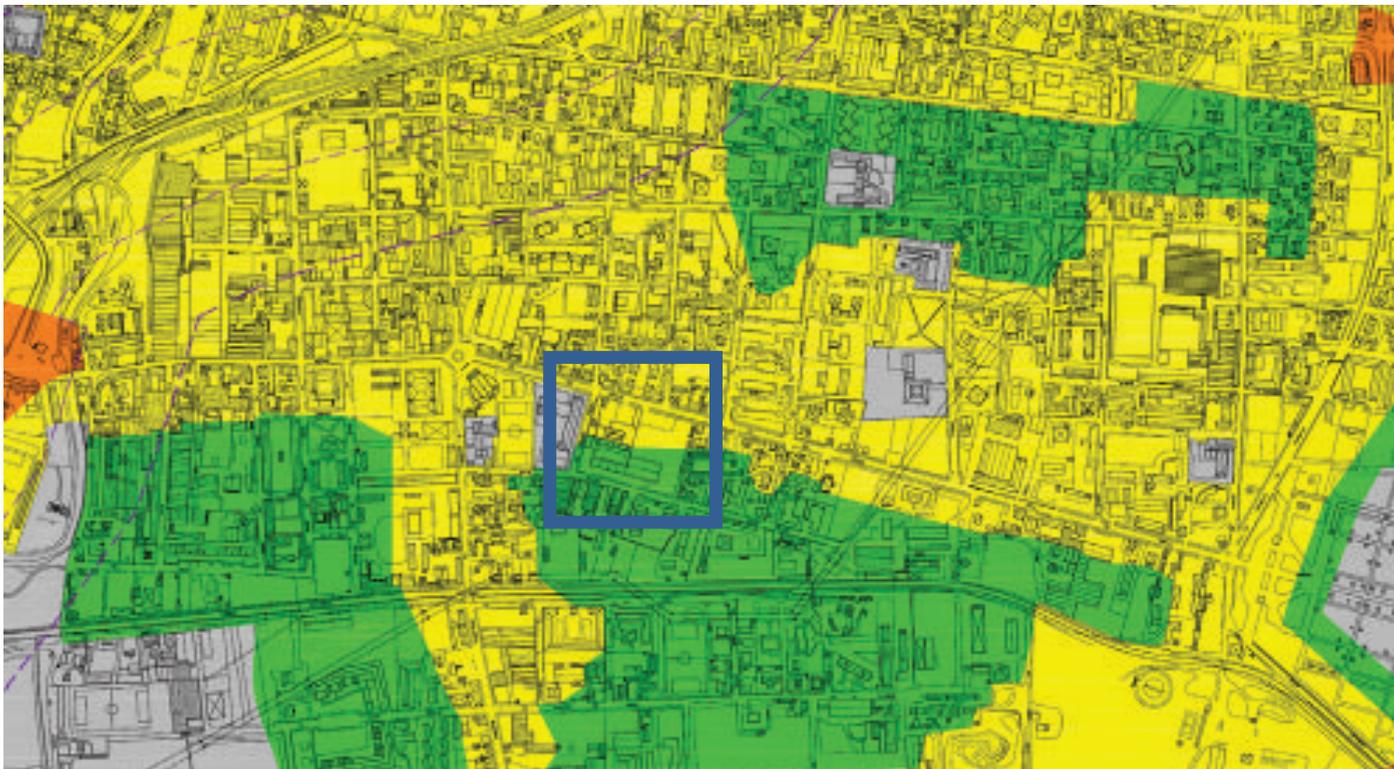
In questa direzione, occorre osservare come l'intervento venga a migliorare le condizioni ambientali complessive riferite all'area. La modifica della destinazione d'uso dell'area, da produttivo a residenziale, consente, infatti, di eliminare le condizioni di rischio connesse alla presenza di rifiuti di varia natura (legno, ferro, plastica), un tempo stoccati in cassoni all'interno delle aree pertinenziali pavimentate, al deposito delle batterie e degli oli esausti e di altri rifiuti connessi all'attività di officina auto.

Inquinamento acustico

La zonizzazione acustica del Comune di Monza inserisce l'ambito della proposta di Programma Integrato di Intervento all'interno di due differenti classi: la "classe II - aree prevalentemente residenziali" per quanto riguarda la parte più meridionale del lotto mentre la parte posta a nord, lungo l'asse di penetrazione urbana di viale Foscolo, è riferita alla "classe III – aree di tipo misto".

Con riferimento alla individuazione delle diverse classi acustiche occorre osservare come la stessa perimetrazione segua una logica che incrocia da un lato la destinazione d'uso prevalente dei diversi lotti che compongono il tessuto urbano, dall'altro la prossimità e promiscuità tra usi e funzioni caratterizzate da valori di emissione ed immissione del rumore anche molto differenti tra loro. Si spiega, dunque, in questi termini la gradualità delle classi riconosciute tra parti molto simili del tessuto edificato e la stessa suddivisione del lotto di intervento in due classi acustiche differenti.

Con riferimento alle condizioni al contorno, occorre osservare come lungo il margine occidentale dato da via Pascoli, il comparto confina con l'area destinata a servizi per l'istruzione (scuola Bellani), rilevata dal Piano di zonizzazione acustica quale "area particolarmente protetta" e dunque inserita in "classe I".



Le classi e i limiti di immissione acustica definiti dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale (2013).

Tenuto conto di queste condizioni, la valutazione previsionale di clima acustico mette innanzitutto in evidenza come, in base alle sue caratteristiche, l'ambito di intervento venga a collocarsi in contesto prevalentemente residenziale, con presenza di edifici commerciali e di attrezzature di servizio, in cui la sorgente di rumore preponderante è rappresentata dal solo traffico veicolare, prevalentemente concentrato lungo viale Foscolo. Lungo via Pellico i rilievi fonometrici hanno tenuto in considerazione anche la presenza di alcune attività produttive che, durante il periodo diurno di misura, non hanno in ogni caso fatto rilevare livelli di rumore significativi.

Con riferimento agli esiti delle indagini fonometriche, occorre osservare come le due postazioni di misura collocate lungo gli assi infrastrutturali che delimitano il lotto (viale Foscolo e via Pellico) non abbiano fatto emergere criticità rilevanti durante l'intero arco temporale dei rilevamenti e permettano di accertare la compatibilità acustica dell'intervento rispetto alle condizioni di contesto.

Nel merito dei rilievi effettuati lungo via Pellico e ricadenti in classe II, le misure effettuate sono risultate sempre inferiori ai limiti di legge, tranne in un caso. La misura è risultata superiore solo nella prima parte del periodo notturno ed è risultata essere determinata dal solo traffico veicolare.

Riguardo alla postazione di misura di viale Foscolo, ricadente in classe II, le misure hanno invece rilevato il superamento dei limiti di legge sia nel periodo diurno, con valori di poco superiori, sia nel periodo notturno in cui i valori risultano nettamente superiori. È dunque necessario che gli edifici in progetto rispettino i requisiti acustici passivi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti, assicurando un isolamento di facciata di almeno 40 dB(A) notturni.

Prendendo in esame gli esiti della valutazione di impatto acustico, la realizzazione dell'intervento non comporta, dunque, alcun peggioramento dei livelli di rumorosità esistenti che, riferibili al solo traffico veicolare, sono in ogni caso entro i limiti identificati per il periodo diurno e notturno dalle disposizioni legislative vigenti.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

sintesi delle ricadute ambientali

	EFFETTI POSITIVI	EFFETTI NEUTRI	EFFETTI NEGATIVI
NATURA E PAESAGGIO	Il progetto prevede la realizzazione di nuovi spazi verdi piantumati, pubblici e privati. L'intervento recupera le relazioni con il contesto sotto il profilo dei sistemi di connessione e dell'assetto morfologico e compositivo.		
SUOLO	Il progetto non genera consumo di suolo ma interviene all'interno del tessuto già edificato, mediante la riqualificazione di un'area dismessa. L'intervento consente di recuperare superficie permeabile all'interno dell'intera estensione del lotto.		
GEOLOGIA E RISCHIO SISMICO		L'intervento non rileva sotto il profilo geologico e risulta compatibile con le caratteristiche geotecniche del suolo.	
ARIA		L'intervento non introduce funzioni e attività identificabili quali fonti di inquinamento. Il nuovo carico urbanistico generato dalla destinazione residenziale non genera aumento di emissioni in atmosfera che restano limitate al solo traffico veicolare.	
ACQUA	Il progetto limita i consumi idrici per quanto riguarda la gestione degli spazi verdi, privilegiando l'inserimento di specie vegetali autoctone con ridotte esigenze idriche.	Gli scarichi idrici sono convogliati entro una nuova rete di smaltimento, differenziata per le acque reflue e per le acque meteoriche. Le acque reflue vengono convogliate in pubblica fognatura.	
RIFIUTI		L'intervento non genera un incremento significativo della quantità di rifiuti, la cui tipologia non è da riferire ad alcun rifiuto speciale.	
INQUINAMENTO ACUSTICO		La valutazione di impatto acustico evidenzia la compatibilità dell'intervento rispetto alle caratteristiche di contesto.	

