



*Parco delle Groane – Ente di diritto pubblico  
Sede Solaro (MI) – via della Polveriera, 2 - Tel 02 9698141*

**Piano di settore zone di interesse storico-architettonico  
Stralcio Villa Valera**

**PARCO REGIONALE DELLE GROANE**

**COMUNE DI ARESE**

**DOCUMENTO DI SINTESI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

Marzo 2019

L'Autorità procedente  
Dr. Mario Girelli

## 1. PREMESSA

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012, all'art. 31 "Zone di interesse storico-architettonico", stabiliscono che gli interventi di valorizzazione, trasformazione o l'eventuale parziale ristrutturazione dei complessi individuati con apposita zonizzazione, nonché il loro utilizzo funzionale, fossero disciplinati da specifico piano attuativo di settore.

Piano attuativo di settore che deve considerare oltre che i beni immobiliari, anche gli spazi e i manufatti di pertinenza, le relazioni visive e strutturali tra le diverse parti dell'intero complesso e di questo con il contesto paesaggistico; il tal senso il piano attuativo deve contenere un'analisi storico-morfologica dei complessi edificati, gli elementi di relazione paesaggistica di interesse storico-architettonico a tutti gli elementi costituenti il complesso monumentale.

Dall'analisi dello stato di fatto il piano deve altresì definire le destinazioni specifiche consentite, gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, i criteri progettuali da seguire per garantire la tutela morfologica e costruttiva dei diversi manufatti, i criteri progettuali degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi, le opere di mitigazione e compensazione.

L'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione prevede altresì che i piani di settori possano essere approvati per stralci se comunque dotati di autonomia funzionale.

Con nota del 29 febbraio 2016, prot. 885 del 3 marzo 2016, il Sign. Paolo Frey, quale Amministratore Unico della Società Civile Lariana, ovvero la società proprietaria dei beni immobili siti in Arese in località Valera ha chiesto formalmente l'avvio delle procedure per la redazione di un piano di settore di Villa Valera e specificatamente sulle porzioni di immobili identificate catastalmente al foglio 2 mappali 7-8-10-11-12-14-15-16-17-102-104-105-108-109-113-128-1141-1142-1143, del comune di Arese.

Il Consiglio di Gestione del Parco Groane con deliberazione n. 32 del 6 luglio 2016 ha avviato il procedimento per il piano di settore delle zone di interesse storico-architettoniche, stralcio Villa Valera, individuando nella richiesta del proponente una propria autonomia funzionale così come previsto dall'art. 5 delle NTA del PTC.

Con avviso pubblico del 7 novembre 2016 l'autorità procedente ha dato avviso pubblico di avvio del procedimento.

Con nota del 10 ottobre 2017 il professionista incaricato dalla proprietà ha messo a disposizione ulteriore documentazione a seguito dei rilievi emersi in una prima fase di valutazione

Con determinazione n. 11 del 7 marzo 2019 l'autorità procedente d'intesa con l'autorità competente ha individuato quali soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPA
- ASST Rhodense
- PLIS del Lura
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano

quali Enti Territoriali interessati:

- Regione Lombardia
- Città Metropolitana di Milano
- Provincia di Monza e Brianza
- Comuni facenti parte del territorio del parco e comuni limitrofi per territorio al Comune di Arese, ovvero Lainate e Rho
- Autorità di Bacino

quali settori del pubblico interessati all'iter decisionale:

- Snam
- Enel
- Amiacque
- CAP Holding
- Associazioni ambientaliste portatrici di interesse

## 2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La Valutazione Ambientale Strategica (di seguito indicata VAS) è un processo di valutazione ambientale previsto dalla Direttiva dell'Unione Europea 42/2001, che affianca gli strumenti di pianificazione territoriale per considerarne i possibili effetti sull'ambiente e per indirizzare le scelte di pianificazione in una logica di sviluppo sostenibile.

Lo sviluppo sostenibile è pertanto criterio primario nella valutazione ambientale ovvero: "...uno sviluppo che garantisce i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri" (Rapporto Bruntland), ovvero integrare le politiche settoriali e generali e i relativi processi decisionali della componente ambientale.

La VAS nell'ambito della redazione di un piano ha lo scopo di considerare la sostenibilità ambientale delle scelte e degli indirizzi previsti.

Pertanto affinché la VAS possa realmente intervenire negli aspetti decisionali di un piano occorre ed è fondamentale che sia redatta parallelamente alla elaborazione del piano , accompagnando e integrando il processo di formazione e il relativo percorso decisionale.

Nel processo valutativo vengono considerati i valori, le sensibilità e le criticità dell'ambiente interessato dal processo di pianificazione.

La VAS individua e valuta i possibili effetti sull'ambiente, soprattutto quelli più significativi per il tipo di azione che si intende produrre, e definisce le misure atte ad impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi che potenzialmente possono essere indotti dalla attuazione del piano e in questo senso prevede anche un monitoraggio continuo delle scelte operate.

La VAS inoltre è un processo partecipativo, nel senso che, per assicurare la più ampia condivisione delle strategie e delle scelte operate devono essere coinvolti con momenti partecipativi i diversi portatori di interessi, sia pubblici che privati, diffusi sul territorio, soggetti tecnici competenti in materia ambientale, enti territorialmente interessati.

La procedura prevede che l'Ente proponente, una volta raccolti tutti gli studi, le indagini e le informazioni, a seguito di una apposita conferenza di valutazioni, deliberi la possibilità che l'intervento oggetto di VAS possa essere escluso dal completamento dell'iter di valutazione in quanto si reputa che le modifiche siano di modesta entità e non comportino effetti significativi sull'ambiente.

E' altresì da sottolineare che il Parco Groane ha adottato nel maggio 2009 una variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento e pertanto ha già approfondito una serie di analisi inerenti ai potenziali impatti ambientali; questa stessa serie di analisi è stata ulteriormente condotta per la variante alle zone di ampliamento del parco di cui alla legge regionale n. 7/2011.

### 3. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Di seguito si indicano i principali riferimenti normativi in materia di VAS.

#### 3.1 Normativa europea

La normativa europea sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE, che pone come obiettivo principale "...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

Ai sensi della Direttiva si intende quale valutazione ambientale la elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, la consultazione con tutti i soggetti interessati, la valutazione del rapporto e la messa a disposizione delle informazioni.

Quale rapporto ambientale si intende un apposito documento in cui siano individuati, descritti, e valutati gli effetti significativi che potrebbero essere prodotti dall'attuazione di un piano rispetto all'ambiente e le eventuali alternative.

#### 3.2 Normativa nazionale

La Direttiva Europea è stata recepita dal D.Lgs. 152/2006, la cui parte seconda concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica, per la valutazione di impatto ambientale e per l'autorizzazione integrata ambientale" è stata successivamente modificata dal D.Lgs. 4/2008.

Ai sensi della disciplina sopra indicata (art. 6, comma 3) per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi la valutazione ambientale strategica è necessaria qualora l'autorità competente valuti che ci siano effetti significativi sull'ambiente.

A tal proposito l'autorità procedente redige un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente; una volta individuati i soggetti competenti in materia ambientale viene loro trasmesso il documento preliminare al fine di acquisirne il parere da rendere nei successivi trenta giorni; l'autorità competente, tenuto conto dei contributi ricevuti emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma.

Qualora un piano o programma sia soggetto a valutazione ambientale strategica viene redatto il rapporto ambientale sul quale viene avviata la consultazione e a seguito degli esiti della consultazione viene effettuata la valutazione esprimendo da parte dell'autorità competente parere motivato.

Il piano, unitamente al rapporto ambientale, al parere motivato e alla documentazione acquisita durante la consultazione vengono trasmesso all'autorità proponente per la adozione e approvazione.

### 3.3 Normativa regionale

Con Legge regionale 12/2005 meglio denominata come “Legge per il governo del territorio” all'art. 4 si introduce il principio che, sulla base della Direttiva Europea i piani e i programmi, e al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, i piani e i programmi siano sottoposti a valutazione ambientale.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13 marzo 2007 sono stati approvati gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi e in particolare sono stati disciplinati:

- L'ambito di applicazione
- Le fasi metodologiche-procedurali della valutazione ambientale
- Il processo di informazione e partecipazione
- Il raccordo con altre normative in materia di valutazione
- Il sistema informativo

Con deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 sono stati poi definiti i modelli metodologici procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi distinguendoli per le diverse tipologie.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009 i modelli procedurali sono stati adeguati alle nuove normative nel frattempo emanate in materia

## 4. METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE

### 4.1 Ambito di applicazione

Il Piano territoriale di un parco (comprese le sue varianti) è soggetto a VAS qualora si verificano le seguenti condizioni:

- a) Ricade nel settore della destinazione dei suoli e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE
- b) In considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione della Rete Natura 2000 si ritiene necessaria la valutazione di incidenza

Sono soggetti a verifica di esclusione dalla procedura di VAS:

- c) Le varianti al PTC del Parco, non ricomprese nel paragrafo 2 della Direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti (categorie indicate nell'allegato I o II della Direttiva 85/337/CEE – punto 4.6 e 4.7 – Indirizzi generali)
- d) I piani di settore non ricompresi nel paragrafo 2 dell'art. 3 della Direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti (categorie indicate nell'allegato I o II della Direttiva 85/337/CEE – punto 4.6 e 4.7 – Indirizzi generali)
- e) Le varianti o i piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori.

Per le varianti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento

### 4.2 Soggetti interessati

Sono soggetti interessati al procedimento:

- L'autorità proponente
- L'autorità procedente
- L'autorità competente
- I soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati
- Il pubblico e il pubblico interessato

Qualora il piano o una sua variante si proponga come raccordo con altre procedure, sono soggetti competenti in materia ambientale:

- L'autorità competente in materia di SIC e ZPS
- L'autorità competente in materia di VIA

Nel caso specifico:

- L'autorità proponente è individuata nella proprietà dell'area, ovvero in colui che ha manifestato l'interesse all'avvio del procedimento
- L'autorità procedente è individuata nel Direttore generale dell'Ente
- L'autorità competente è il Responsabile dell'Area Tecnica dell'Ente in possesso dei necessari requisiti
- Soggetti competenti in materia ambientale: ARPA, ASST, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Parchi locali di interesse sovracomunale limitrofi
- Enti territorialmente interessati: Regione, Città Metropolitana di Milano, Comuni del Parco e Comuni limitrofi per territorio, Autorità di bacino
- Pubblico: persone fisiche o giuridiche, associazioni o organizzazioni
- Pubblico interessato: il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha interesse in tali procedure, ovvero associazioni o organizzazione che promuovono la protezione dell'ambiente, organizzazioni sindacali, organizzazioni di categoria

#### 4.3 Modalità di consultazione, comunicazione e informazione

Per acquisire elementi informativi al fine di costruire un quadro conoscitivo condiviso, concernente i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile e per acquisire tutti i pareri dei soggetti interessati si attivano la Conferenza di verifica e la Conferenza di valutazione

Conferenza di verifica: si esprime sul rapporto preliminare che contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti che possano risultare significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale

Conferenza di valutazione: articolata in due sedute; nella prima seduta di tipo introduttivo viene illustrato il documento di scoping e vengono acquisiti in merito a questo pareri, contributi e osservazioni; nella seconda seduta si valuta la proposta di piano o di variante, il rapporto ambientale, si esaminano i pareri pervenuti e le osservazioni, si prende atto di eventuali pareri obbligatori.

Per ogni azione svolta si devono individuare e definire le modalità di comunicazione e informazione, nonché le modalità di partecipazione del pubblico



#### 4.4 Verifica di assoggettabilità alla VAS

La verifica di assoggettabilità viene effettuata mediante.

- Avviso di avvio del procedimento da effettuarsi mediante pubblicazione su web e su BURL da parte della autorità procedente
- Individuazione con atto formale da parte dell'autorità procedente, di intesa con l'autorità competente dei soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, le modalità di convocazione della conferenza di verifica, i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni
- Elaborazione del documento di sintesi della proposta di stralcio del piano di settore e del rapporto preliminare
- Messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica mediante deposito alla segreteria dell'Ente e pubblicazione sul sito Web, mediante avviso sull'albo pretorio; il documento di sintesi e il rapporto preliminare vengono altresì trasmessi ai soggetti competenti in materia e agli enti territoriali interessati al fine della espressione del parere che deve essere reso entro 30 giorni dalla messa a disposizione
- Convocazione della conferenza di verifica alla quale partecipano l'autorità competente, i soggetti competenti e gli enti territorialmente interessati
- Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità da rendere entro 90 giorni dalla conferenza di verifica da parte dell'autorità competente di intesa con l'autorità procedente; la decisione va resa mediante atto riconoscibile da rendere pubblico

In caso di decisione di assoggettabilità alla procedura di VAS si procede secondo le indicazioni degli art. 11, 13,14, 15, 16, 17 e 18 del D.Lgs. 152/2008 e in assonanza agli indirizzi generali indicati nella deliberazione del Consiglio regionale n. VIII/351 del 13 marzo 2007 e di seguito declinati:

- avvio del procedimento
- individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione
- elaborazione del Piano e del Rapporto ambientale
- messa a disposizione
- convocazione conferenza di valutazione
- formulazione parere ambientale motivato
- adozione del piano

## 5. DESCRIZIONE DELLO STRALCIO

Le prime tracce che attestano l'esistenza della zona denominata "Valera" risalgono ad un atto del 1188 in cui la località viene denominata Vallera o Valera: l'area era formata da 150 piccoli poderi non abitati ; la zona comunque era considerata ricca, atteso che i terreni confinanti erano di proprietà di famiglie benestanti e soprattutto perché Valera era costeggiata da una strada, a quei tempi molto percorsa da viandanti e pellegrini.

Verso la metà del 1500 Giambattista Lattuada, divenuto proprietario, decide di ricostruire sopra una struttura preesistente la chiesa intitolata a San Bernardino; in quel periodo Valera era abitata da poche famiglie, così che la famiglia Lattuada, nel tentativo di rendere fruttuosi l'investimento, decide di creare un borgo per i propri lavoratori.

In quel tempo la zona viene colpita dalla peste, ma già dai prime del 1600 il borgo si ripopola e Valera diventa comune autonomo con la presenza di 14 famiglie.

Nel 1720 per ordine di Giovanni Battista Lattuada si inizia a costruire la villa, mentre il borgo era composto da 8 case e dalla Chiesa.

Nel 1758 la famiglia Settala eredita la proprietà e nel 1784 vengono conclusi i lavori di sistemazione dell'intero borgo, il cui impianto corrisponde alla conformazione attuale.

Nel 1811 la proprietà viene trasferita alla Famiglia Marietti; nel 1841 Valera perde la sua autonomia comunale ed entra a fare parte del Comune di Arese, di cui ancora oggi è frazione.

Il nuovo catasto lombardo veneto identifica Valera composta, dalla Villa, dalla corte del fattore, dalle case coloniche e da la fabbrica; in totale risiedono 450 persone che diventano 600 verso la fine del 19° secolo.

Ai primi del '900 la famiglia Marietti dà avvio ai lavori di ampliamento della Chiesa che termineranno nel 1924; nel 1901 a fianco della chiesa per volere del Cavaliere Carlo Marietti, iniziano i lavori di costruzione di un asilo dotato di tutti i servizi allora disponibili: acqua, luce elettrica, servizi igienici, caloriferi; l'asilo, ultimato, viene dato in gestione alle suore di Maria Consolatrice, che lo terranno fino al 2004, anno in cui subentra la società Happychild, che ancora oggi risulta proprietaria.

Alla famiglia Marietti succedette, la famiglia Fusi e Senago e dal 1949 la famiglia Ricotti attuali proprietari per mezzo della Società Civile Lariana.

Ad oggi le attività produttive sono cessate, come pure la vocazione agricola del borgo che è abitato da famiglie locatarie che operano al di fuori del complesso storico.

Il complesso della villa mantiene oggi la stessa conformazione tipologica e architettonica della fine del '700.

La proposta di Piano di settore stralcio avanzata dalla proprietà di un parte degli stabili analizza in dettaglio lo stato di consistenza degli stabili , in particolare quelli legati alla villa storica e quelli legati al borgo indicando per ognuno lo stato di conservazione, l'uso attuale e le eventuali destinazioni da attuare sulla base del piano di settore; vengono inoltre evidenziate le tipologie di intervento; è stata inoltre redatta un'analisi della consistenza del giardino, sia riguardo alle specie arboree presenti che ai manufatti di carattere edilizio; l'analisi è stata poi estesa alle aree limitrofe alla villa e al borgo al fine di evidenziare le peculiarità paesaggistiche e il contesto territoriale.

Come meglio descritto nelle relative schede tecniche si evidenzia che:

#### La Valera

- Mapp. 13 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata , copertura in coppi in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a residenza;
- Mapp. 109 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata , copertura in coppi in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato a residenza;
- Mapp. 15-16 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata , copertura in coppi in discreto stato di conservazione; quale particolarità architettonica si cita la campana sulla sommità del timpano centrale ed elementi decorativi di vario tipo a completamento della facciata principale; attualmente utilizzato a residenza;
- Mapp. 128 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata, copertura in coppi in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a residenza;
- Mapp. 113 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito;
- Mapp. 108 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata , copertura in coppi in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato a residenza;
- Mapp. 105 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a box;
- Mapp. 104 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato quale edificio a servizio della attività agricola;

- Mapp. 102 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito;
- Mapp. 10 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato quale accessorio;
- Mapp. 11 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata , copertura in coppi in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato a residenza;

#### Giardino Villa Valera

Il giardino presenta al suo interno una porzione di giardino all'italiana, creato negli anni '50, suddiviso in 4 aiuole delimitate da siepi in bosso (*Buxus sempervirens*), separate fra loro da vialetti in ghiaia di provenienza valle del Ticino; all'incrocio dei percorsi è situata una fontana con statue e decorazioni in cemento decorativo; a margine del giardino all'italiana è presente un filare costituito da 65 carpini bianchi disposti in doppia fila e mantenuti, con interventi di potatura, a forma di tunnel; il filare si sviluppa per m 100 e collega la torretta moresca con l'ingresso al parco; la torretta moresca è situata a sud-ovest del giardino all'italiana; costruita intorno alla metà del '700 in stile neo-moresco con il portico rivestito in mosaico di ciottoli di fiume.

Il giardino all'italiana è poi circondato dalla restante parte del parco che risulta completamente delimitato da un muro di mattoni pieni; le alberature presenti lungo il lato est e ovest risalgono all'800 mentre i restanti esemplari furono messi a dimora negli anni '50 a seguito di un intervento di riqualificazione del giardino.

Sempre negli anni '50 con l'intervento di riqualificazione dell'intero giardino venne realizzato un campo da bocce attualmente abbandonato e ricoperto da vegetazione; lungo il muro perimetrale sono presenti tre accessi: da Via Passirana in prossimità dell'edificio denominato "Portineria"; dall'angolo sud-ovest del parco e infine sul lato ovest in prossimità di un viale di accesso alla villa.

Si segnala infine nella porzione nord-ovest la presenza di una piccola altura, realizzata con materiale proveniente da scavi livellamenti; al culmine un piccolo bersò oggi in stato di abbandono

#### Il Borgo di Valera

Il borgo di Valera è situato a nord dell'edificio costituente la villa principale, mantiene ancora per la maggior parte la caratteristica di un borgo agricolo, anche se alcuni manufatti sono stati destinati ad altro uso, o versano in uno stato di precaria manutenzione

- Mapp. 107 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 103/a foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata con presenza di ballatoi a ringhiera, copertura in coppi in buono stato di conservazione, anche perché più recente come costruzione e attualmente utilizzato a residenza; quale particolarità architettonica presenta un marcapiano a zoccolatura in mattoni pieni in laterizio faccia a vista
- Mapp. 103/b foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a magazzino e deposito
- Mapp. 12a foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 12/b foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata con presenza di porticati aperti meritevoli di conservazione, copertura in coppi, in buono stato di conservazione, anche perché più recente come costruzione e attualmente utilizzato a residenza
- Mapp. 12/c foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata con presenza di ballatoio in legno e facciate meritevoli di conservazione, copertura in coppi, in cattivo stato di conservazione; quale particolarità architettonica si cita un ballatoio in legno; attualmente utilizzato a residenza
- Mapp. 12/d foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 12/e foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata, facciate e porticati meritevoli di conservazione, copertura in coppi, in cattivo stato di conservazione e attualmente utilizzato a residenza
- Mapp. 12/f foglio 2: edificio in muratura in laterizio faccia a vista, facciate e porticati meritevoli di conservazione, copertura in coppi, in cattivo stato di conservazione e attualmente utilizzato a depositi
- Mapp. 12/g foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito

- Mapp. 12/h foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacata, facciate e porticati meritevoli di conservazione, copertura in coppi, in cattivo stato di conservazione e attualmente utilizzato a residenza
- Mapp. 112 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacato, copertura in coppi, in buono stato di conservazione attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 614 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacato, copertura in coppi, in buono stato di conservazione attualmente utilizzato a residenza
- Mapp. 106/b foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 106/a foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacato, copertura in coppi, in discreto stato di conservazione attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 111 foglio 2: edificio costituito da pilasti in mattoni pieni faccia a vista, pareti laterali in laterizio intonacate, copertura in coppi, facciata lato nord meritevole di conservazione, in discreto stato di conservazione, attualmente utilizzato a deposito
- Mapp. 681 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacato, copertura in coppi, in buono stato di conservazione attualmente utilizzato a residenza; edificio risalente al 1975 e quindi non appartenente all'impianto originario del borgo
- Mapp. 680 foglio 2: edificio in muratura in laterizio intonacato, copertura in coppi, in buono stato di conservazione attualmente utilizzato a residenza; edificio risalente al 1977 e quindi non appartenente all'impianto originario del borgo.

#### Il Paesaggio circostante

Si ritiene opportuno estendere l'analisi territoriale alle zone circostanti l'area di interesse storico-architettonico in coerenza con il comma 4 dell'art. 31 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento laddove si prevede che siano considerati le relazioni visive e strutturali tra le diverse parti del complesso architettonico e il contesto paesaggistico circostante, ovvero i terreni circostanti che definiscono il paesaggio storico, i viali di accesso, i complessi parrocchiali.

L'area posta a ovest del complesso monumentale è caratterizzata da zone agricole di rilevante interesse paesaggistico, per la maggior parte coltivati a seminativo o a prato stabile; detto paesaggio è altresì caratterizzato da filari di platani che rappresentano un unicum all'interno del Parco delle Groane; in particolare si cita: a) il doppio filare che da Viale Alfa Romeo costeggia il viale di ingresso al giardino della villa, attualmente il buono stato di conservazione pur con la presenza di alcune fallanze; b) il filare in parte doppio, in parte singolo lungo Via Passirana in ottimo stato di conservazione e di manutenzione; c) il doppio filare lungo Via Allende in ottimo

stato di conservazione e di manutenzione; il doppio filare di Via Marietti in buono stato di conservazione (si evidenziano alcuni casi di cancro colorato del platano) e in ottimo stato di manutenzione fatta eccezione per la porzione ricadente in comune di Garbagnate Milanese che presenta alcune fallanze.

Nel borgo di Valera sono presenti altri edifici di interesse storico pur non rientranti all'interno della zona di interesse storico-architettonico; la Chiesa di San Bernardino da Siena costruita, come già citato nella parte dell'inquadramento storico, verso la metà del '500 su una struttura preesistente; attualmente l'edificio, che nel tempo è stato poi via, via ampliato, richiama gli stilemi del XVIII secolo, conserva sopra l'altare maggiore una tela raffigurante la madonna col Bambino e San Giuseppe e in basso san Bernardino, San Francesco e santa Margherita Martire; quest'opera risale ai primi del '600 ed è riconducibile alla scuola del Procaccini; nella navata di destra è collocato l'altare della Madonna; nella volta si notano alcune decorazioni seicentesche raffiguranti i misteri del rosario; la tela collocata all'interno della cappella rappresenta San Bernardino e risale anch'essa al '600.

La parete di fondo del battistero è occupata da una tela del '500 di autore ignoto che rappresenta il battesimo di Gesù.

A fianco della chiesa venne realizzato nel 1911 l'asilo infantile, ancora oggi attivo e funzionante, e perfettamente integrato nel complesso architettonico della villa e del suo borgo.

### 5.1 Dati quantitativi e qualitativi

Piano vigente: zona di interesse storico-architettonico

Proposta di stralcio piano di settore: destinazione residenziale, attività terziarie, artigianale di servizio, strutture di ricovero e cura, attività di interesse collettivo e di pubblico interesse svolte dalle pubbliche amministrazioni

Superficie lorda di pavimento oggetto di eventuali modifiche di destinazione:

- Fg. 2 mapp. 13

Fabbricato ad uso residenziale di mq 2613 a cui aggiungere mq 206 di portici da mantenere a residenza, o da destinare ad attività terziarie, strutture ricettive e di servizio, attività di interesse collettivo e di pubblico interesse direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione

- Fg 2 mapp. 109

Fabbricato ad uso residenziale di mq 1096 da mantenere a residenza, o da destinare ad attività terziarie, strutture ricettive e di servizio, attività di interesse collettivo e di pubblico

interesse direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativa, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione

- Fig. 2 mapp. 15-16

Fabbricato ad uso residenziale di mq 660 da mantenere a residenza, o da destinare ad attività terziarie, artigianato di servizio, strutture ricettive e di servizio, attività di interesse collettivo e di pubblico interesse direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativa, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativa, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione

- Fig. 2 mapp. 128

Fabbricato ad uso residenziale di mq 86 da mantenere a residenza, o da destinare ad artigianato di servizio, ad attività terziarie, attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativa, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione

- Fig. 2 mapp. 113

Fabbricato ad uso deposito di mq 845 da destinare a residenza ad artigianato di servizio, ad attività terziarie, attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione

- Fig. 2 mapp. 108

Fabbricato ad uso residenziale di mq 1.200 da destinare a residenza, ad attività terziarie, attività di interesse collettivo, ad artigianato di servizio, strutture ricettive e di servizio; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativa, ristrutturazione senza demolizione e fedele ricostruzione

- Fig. 2 mapp. 105

Fabbricato ad uso box di mq 266 da destinare a residenza, ad artigianato di servizio, ad attività terziarie, attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione

- Fig. 2 mapp. 104

Fabbricato ad uso agricolo/rurale di mq 420 da destinare a residenza, ad artigianato di servizio, ad attività terziarie, attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione

Fig. 2 mapp. 102



- Fabbricato ad uso deposito di mq 94 da destinare a residenza, ad artigianato di servizio, attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione
- Fig. 2 mapp. 10  
 Fabbricato ad uso accessorio di mq 204 da destinare a residenza, ad artigianato di servizio, attività di interesse collettivo e terziarie, strutture ricettive e di servizio; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, e la ristrutturazione
  - Fig. 2 mapp. 11  
 Fabbricato ad uso residenziale di mq 142 da destinare ad attività di interesse collettivo; fra gli interventi proposti la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ove non consentita la demolizione e fedele ricostruzione
  - TOTALE SLP  
 mq 7.626,00 di cui mq 7.484,00 di teorica destinazione a residenza, di cui mq 1.829 di nuova teorica destinazione a residenza
  - Volume massimo teorico: mc 22.452, di cui mc 5.487 di nuovo volume residenziale
  - Numero massimo e presunto di nuovi abitanti insediabili: 54 abitanti
  - Altezza massima dell'edificio: quella esistente
  - Superficie catastale in cessione al Parco delle Groane: da determinare sulla base dei criteri di compensazione come indicati nella tabella seguente e nel valore massimo di mq 49.270,00
  - Superficie catastale in cessione al Comune: mq 528 di fabbricato da destinare ad attività di uso collettivo, e 500 mq da destinare a parcheggio.
  - Si evidenzia quanto previsto dalla Legge regionale 7/2017 recepita all'interno del Piano delle Regole del PGT, ai fini del conteggio della SLP e Volumi per strutture a carattere ricettivo

#### Tabella compensazioni

Residenza: 1 mq di slp/12 mq di cessione

Artigianato di servizio: 1 mq di slp/8 mq di cessione

Attività terziarie: 1 mq di slp/12 mq di cessione

Strutture ricettive: 1 mq di slp/8 mq di cessione

Gli interventi previsti per tutti i fabbricati sono di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione senza demolizione in alcuni casi, ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di valenza architettonica e storica

Si intende poi realizzare un percorso ciclabile di completamento dell'anello ciclopedonale che circonda l'intero Borgo di Valera, migliorare i caratteri paesaggistici dei luoghi con recupero dei filari arborei, con recupero del giardino circostante il complesso storico, migliorare le caratteristiche ambientali dei luoghi con interventi di imboscamento o realizzazione di prati stabili

## 5.2 Obiettivi specifici di sostenibilità ambientale e sociale

Con la presente proposta di piano di settore si intende agevolare il recupero e il riutilizzo di Villa Valera e del Borgo ad esso annesso, mantenendo l'aspetto originario legato alla storia dei luoghi e contemporaneamente completare i percorsi ciclopedonali in un contesto naturale e in un paesaggio tradizionale; tali percorsi favoriranno la fruizione dei luoghi circostanti il complesso storico.

## 6. CONTESTO TERRITORIALE

### 6.1 Analisi dello stato di fatto

L'area in oggetto è stata inserita nel perimetro del Parco delle Groane sin dal 1976, quando il parco regionale venne istituito.

L'area oggetto di trasformazione funzionale, interamente di proprietà privata, è ubicata nel Comune di Arese, costituendo nell'insieme di tutte le sue strutture la frazione di Valera, circondata da campi coltivata e delimitata a nord e a ovest da quello che era lo stabilimento Alfa Romeo, oggi in parte già riconvertito in attività commerciali, in parte in stato di abbandono in attesa della definizione dell'accordo di programma integrativo per ridefinizione delle destinazione d'uso dell'area dismessa .

L'area della Villa di Valera e il borgo ad esso annesso si presentano in buono o discreto stato di conservazione, essendo ancora oggi oggetto di utilizzazione come residenza, o attività di servizio; nel giardino vengono regolarmente svolte le operazioni di manutenzione ordinaria e i campi circostanti utilizzati secondo le usuali rotazioni agronomiche.

Adiacenti all'area oggetto di trasformazione sono presenti la Chiesa di San Bernardino da Siena e l'Asilo infantile in buono stato di conservazione un'ulteriore parte del borgo esterna alla zona di interesse storico- architettonica è stata oggetto di un piano di recupero attualmente in fase di ultimazione; un edificio rurale poco a nord della canonica è attualmente in stato di abbandono e

ormai completamente degradato da un punto di vista strutturale; peraltro era stato approvato un piano di recupero per ristrutturazione dell'immobile i cui lavori però non hanno mai avuto inizio. Un vialetto pedonale delimitato da un filare di aceri montani conduce dal borgo fino al Cimitero di Valera.

Fatta eccezione per la parte a sud l'intera frazione è circondata da un percorso ciclabile, estremamente piacevole per le visuali verso il borgo e la villa che si possono incontrare.

## 6.2 Inquadramento territoriale, catastale, urbanistico

L'area oggetto del presente stralcio di piano di settore è localizzata in Comune di Arese, nella Città Metropolitana di Milano.

Da un punto di vista catastale l'area in proprietà al proponente è identificata dai seguenti estremi catastali:

Foglio 2 mappali 13, 109, 15, 16, 128, 113, 108, 105, 104, 102, 10, 11, 8, 9, 18 destinati a zona di interesse storico-architettonico ai sensi della variante al Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione DGR n. 9/3814.

Foglio 2 mappale 6, foglio 1 mappale 24 destinati a zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo della variante sopracitata.

Foglio 2 mappali 47, 48, 50, destinati a zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico della variante sopracitata.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Arese approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58/2014 perimetra l'area della Villa di Valera quale perimetro del Centro Storico; inoltre nella zona circostante la scuola materna si evidenzia una fascia di protezione di sito sensibile ai sensi dell'art. 47 delle NTA del Piano delle Regole; sempre l'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole disciplina le destinazioni consentite nei nuclei di antica formazione che ricomprendono anche la località Valera; la destinazione d'uso principale è quella residenziale; sono inoltre ammesse attività di interesse collettivo e pubblico, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi con slp < 250 mq, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita del settore alimentare a condizioni che siano già esistenti, che la superficie di vendita non superi i 400 mq, siano individuate idonee aree da destinare a parcheggio pubblico pari al 75% della superficie di ampliamento dell'attività esistente, sia reperita un'idonea area destinata al carico/scarico merci, comunque non inferiore a mq 30.

Gli interventi edilizi consentiti sono relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo o restauro; ulteriori interventi possono essere consentiti nell'ambito di

un piano/programma che verifichi il carico urbanistico, la integrazione delle urbanizzazioni, il reperimento delle aree per servizio pubblico.

La volumetria ammissibile non deve eccedere quella esistente; si evidenzia l'art. 9 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole laddove consente i recuperi di SLP e di volumetria in coerenza con quanto previsto dalla legge regionale 7/2017.

### 6.3 Contesto territoriale

L'area oggetto dello stralcio del piano di settore è posta all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane.

L'intera proprietà immobiliare risulta essere ad una distanza superiore a m 500 dal Sito di Importanza Comunitaria Boschi di Cesate e pertanto non si ritiene necessario procedere alla valutazione di incidenza rispetto al sito.

Il Borgo di Valera è esterno rispetto al pianalto del Mindel che caratterizza l'intero territorio delle Groane e giace su terreni alluvionali più recenti.

A nord del Borgo è poi presente lo stabilimento dell'ex-Alfa Romeo.

## 7. RAPPORTO DELLA PROPOSTA DI PIANO DI SETTORE CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI DI PIANIFICAZIONE

Di seguito si riporta una sintesi dei contenuti dei piani vigenti, a livello regionale e provinciale, che abbiano influenza sulla proposta del piano di settore

### 7.1 Piano territoriale regionale

Il Piano territoriale regionale è stato adottato con deliberazione del consiglio regionale n. VIII/874 del 30 luglio 2009 e approvato con deliberazione del consiglio regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010; con deliberazione del consiglio regionale n. IX/56 del 28 settembre 2010 il piano è stato aggiornato.

Il documento di piano individua tre macro-obiettivi ovvero rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, riequilibrare il territorio lombardo, proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Da questi discendono 24 obiettivi specifici che declinati per ciascuna area tematica definiscono obiettivi tematici da raggiungere attraverso le linee di azione del piano.

Il piano territoriale del Parco delle Groane si lega alla progettazione e attuazione della Rete ecologica regionale attraverso l'attuazione dei seguenti obiettivi:

- Tutelare la salute del cittadino attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico.
- Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo.
- Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale con elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto della potenzialità degli habitat
- Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti e inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata
- Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia

I temi vengono anche calati a livello di territorio secondo i diversi sistemi territoriali quali il sistema metropolitano, il sistema della montagna, il sistema pedemontano, il sistema dei laghi, il sistema della pianura irrigua, il sistema del Po e dei grandi fiumi; per ogni sistema sono individuati punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce.

Il Parco delle Groane si inserisce nel sistema metropolitano e presenta quali punti di forza, l'abbondanza di risorse idriche e la presenza di molti parchi regionali o aree a vario titolo protette, quali punti di debolezza, l'elevato livello di inquinamento dell'aria, delle acque, l'inquinamento acustico, elettromagnetico e del suolo, nonché la presenza di diversi impianti a rischio di incidente; tra le opportunità, la possibilità di ottenere buoni risultati nella riduzione delle diverse tipologie di inquinamento cui è sottoposta l'area, attraverso la ricerca e sfruttando modalità innovative, tra le minacce, l'ulteriore riduzione di biodiversità per la tendenza a costruire e realizzare nuovi insediamenti e infrastrutture, il rischio idraulico elevato, il peggioramento della qualità ambientale.

Il Parco delle Groane si inserisce all'interno di un ambito estremamente urbanizzato e antropizzato, che nel contempo conserva un elevato grado di naturalità e di biodiversità come testimonia la presenza di due siti di importanza comunitaria.

La proposta di piano di settore non si pone in contraddizione con le linee di pianificazione dettate a livello regionale

## 7.2 Rete ecologica regionale

La Rete ecologica regionale (RER) riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Il piano della RERE approvato con delibera di giunta regionale n. VIII/2008 fornisce il quadro delle priorità naturalistiche esistenti ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e di debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale.

La proposta di piano di settore in esame non comporta:

- riduzione di varchi di rilevanza regionale;
- eliminazione di elementi di naturalità;
- non interferisce con il corridoio ecologico primario, né interferisce indirettamente per assenza di valori di continuità spaziale

## 7.3 Piano territoriale di coordinamento provinciale

L'area oggetto di variante ricade oggi nel territorio della Città Metropolitana di Milano; detta provincia ha approvato il proprio piano di coordinamento provinciale con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 93 del 17 dicembre 2013.

Gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si riassumono in 6 macro-obiettivi:

- 1- Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni, ovvero verificare che le scelte localizzative del sistema insediativo assicurino la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo e la tutela della attività agricola e delle sue potenzialità
- 2- Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo
- 3- Potenziamento della rete ecologica ovvero favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi ineditati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici
- 4- Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo ovvero favorire la densificazione della forma urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse o degradate, la compattazione della forma urbana, conferendo una destinazione consolidata, che privilegi la

superficie a verde permeabile alle aree libere intercluse e in generale comprese nel tessuto urbano consolidato, escludendo altresì i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture

- 5- Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare, tutelando altresì i valori identitari e culturali dei luoghi
- 6- Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa

La tavola 2 sez. 4 del PTCP “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica” identifica nell'area oggetto del piano stralcio un ambito di rilevanza paesistica, costituente un'unità tipologica del paesaggio, con presenza di un nucleo di antica formazione, presenza di architettura civile, residenziale e religiosa, presenza di un giardino e parco storico, di un insediamento rurale sempre di interesse storico, con specifici riferimenti agli art. 19, 26, 29, 31 e 32

La tavola 3 del PTCP “Elementi di degrado paesaggistico” indica quale elemento principale di degrado l'area dismessa dell'ex-Alfa Romeo; è pur vero che una parte è stata oggi recuperata da un punto di vista edilizio, urbanistico e paesaggistico con la realizzazione del nuovo centro commerciale; restano tuttavia ancora vaste porzioni del territorio dove non sono ancora state definite le destinazione e le modalità di attuazione tramite accordo di programma di interesse regionale; la tavola 3 pone anche l'attenzione su un potenziale rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che può compromettere la funzionalità ecologica dell'intero canocchiale di Valera.

La tavola 4 del PTCP “Rete ecologica” segnala sull'area di Valera il corridoio ecologico primario della Rete ecologica regionale e corridoio ecologico di interesse provinciale nonché la presenza di un varco perimetrato di cui all'art. 46 delle norme tecniche di attuazione.

La tavola 5 del PTCP “Vincoli” evidenzia la presenza su tutta l'area del vincolo paesaggistico di cui all'art. 146 lettera f) del D. Lgs. 42/2004.

Nella tavola 6 “Ambiti agricoli di interesse strategico” sono indicati tali tutte le aree ricadenti in zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo del parco delle Groane.

La tavola 7 “Difesa del suolo” individua per l'area di Valera un ambito di influenza del canale Villorosi oltre la presenza di un pozzo pubblico.

## 8. CONFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO

Sono stati confrontati i seguenti dati rispetto allo stato attuale e rispetto alla proposta di variante:

- Viabilità
- Energia

- Qualità dell'aria
- Rumore
- Acqua
- Uso del suolo
- Paesaggio e ambiente
- Rifiuti
- Elettromagnetismo
- Inquinamento luminoso
- Contesto socio-sanitario

### 8.1 Viabilità

La proposta di piano di settore interessa un'area attualmente accessibile dalla Via Marietti e Via Allende, strade tutte collegate ad un sistema viabilistico circostante l'abitato di Arese e non solo che consente una facile accessibilità dalle principali arterie viabilistiche; l'incremento di popolazione atteso non incide sul sistema essendo di modesta entità e non portando a sostanziali variazioni rispetto alla situazione esistente.

Le condizioni della circolazione stradale rimarranno pressoché invariate rispetto alla situazione attuale e non dovrebbero accadere fenomeni di congestione o di ingorgo dovuti al cambio di destinazione di una parte del borgo considerando altresì che l'accesso al complesso viene ipotizzato direttamente da Viale Alfa Romeo e senza interessare il centro del borgo; pertanto non sussiste la necessità di intervenire sulla viabilità esistente sia da un punto di vista strutturale, che da un punto di vista della circolazione stradale, se con un miglioramento del viale di accesso come sopra identificato; l'unica criticità rilevabile è data dalla presenza della scuola materna, quando nei momenti di entrata e uscita degli alunni vi è una certa quantità di autovetture in parcheggio e in transito; la situazione del parcheggio sarà migliorata con la previsione di un 'area a ciò adibita (esiste già un progetto definitivo), ad est dell'edificio scolastico



## 8.2 Energia

Il Comune di Arese ricade in zona climatica E ai sensi del DPR 412/1993 ovvero in un'area ove è acconsentita l'accensione degli impianti di riscaldamento dal 15 ottobre al 15 aprile e per un periodo di 14 ore giornaliere.

La proposta di piano di settore comporta la possibilità di un cambio d'uso rispetto alla destinazione originaria di alcuni edifici del borgo che magazzini o depositi o fienile in unità abitative.

La previsione di nuovo insediamento residenziale prevede un incremento del consumo energetico rispetto allo stato attuale, in quanto i fabbricati accessori, un tempo usati a depositi si potevano considerare privi di consumi energetici.

Il recupero del fabbricato dovrà pertanto prevedere una elevata classe energetica (di tipo A) con lo sfruttamento, per quanto possibile, di energie rinnovabili, e quindi si dovranno utilizzare le più recenti ed evolute tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.

## 8.3 Qualità dell'aria

Le emissioni inquinanti in atmosfera che potranno derivare a seguito della proposta di stralcio del piano di settore sono esclusivamente da ricondurre al modestissimo incremento di traffico veicolare indotto dal nuovo insediamento residenziale; l'incremento tuttavia è esclusivamente a livello locale e non può avere ripercussioni nel contesto territoriale del parco; dal punto di vista delle emissioni in atmosfera si ritiene che le emissioni indotte a seguito della variante non hanno alcuna influenza rispetto allo stato attuale.

## 8.4 Rumore

Il piano di zonizzazione acustica vigente in Comune di Arese prevede per la zona una classificazione in classe II "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" e pertanto la conversione a residenziale di una parte del borgo, unica fonte di possibile rumore prevista nell'ambito attuativo del piano di settore, risulta conforme a quanto previsto dalla zonizzazione acustica.

## 8.5 Acqua

Riguardo al problema delle acque si fa riferimento a quanto già riportato nel rapporto ambientale allegato alla variante generale del piano territoriale di coordinamento adottato nel maggio 2009 dalla assemblea consortile.

Nel Comune di Arese (dati 2009) sono attualmente presenti 49 pozzi che prelevano all'incirca 2.752.708 mc di cui 348.425 mc da pozzi privati e la restante parte da pozzi pubblici.

La quota piezometrica per l'area oggetto di piano di settore si attesta intorno ai 145 m s.l.m.

Il valore di incidenza sulla risorsa idrica sotterraneo per il Comune di Arese è prossima ad un valore molto elevato.

La zona risulta inoltre già dotata di rete di fognatura e pertanto non vi sono problemi legati allo smaltimento o allo spargimento di reflui nel suolo.

Per quanto riguarda il reticolo idrico l'area interessata dalla variante ricade nel bacino idrografico del Fiume Lura che scorre a poco distante e lungo una debole incisione del pianalto.

#### 8.6 Uso del suolo

La proposta di piano settore non incide sensibilmente sull'uso del suolo, né comportano consumo dello stesso atteso che si recuperano fabbricati già oggi esistenti, parti nuove saranno seminterrate e comunque all'interno delle sagome degli edifici esistenti; anche le parti destinate a parcheggio saranno il più possibile di tipo naturale

#### 8.7 Paesaggio ed ambiente

L'area oggetto della variante ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del D.Lgs. 42/2004 in quanto ricadente all'interno di un parco regionale; il Piano di settore zone agricole individua le aree circostanti al complesso della villa tra quelle da proteggere al fine di assicurare le vedute sugli aspetti più significativi del parco.

Riguardo all'ambiente l'area oggetto di proposta di piano di settore non presenta alcuna valenza da un punto di vista ambientale non sussistendo elementi di pregio naturalistico quali boschi, siepi boscate, molinieti, aree di brughiera o zone umide.

L'area del SIC della Pineta di Cesate si trova a circa 3,6 km di distanza ed è separata dall'area oggetto di piano di settore elementi infrastrutturali e zone urbanizzate; nessuna relazione, riferimento o possibilità di interferenza può sussistere rispetto al SIC.

Più prossima all'intervento l'area di Parco naturale delle Groane istituito con Legge regionale 7/2011; anche in questo caso non si evidenziano interferenze.

#### 8.8 Rifiuti

Non si prevede un incremento sensibile rispetto alla produzione di rifiuti a seguito della proposta di piano di settore; il tipo di rifiuto prodotto è legato a quello tipico di un insediamento residenziale e risulta così individuato:

- urbano degradabile
- assimilabile all'urbano
- imballaggio
- speciali pericolosi e non pericolosi

Da considerare che il Comune di Arese (Fonte SIA Provincia di Milano, anno 2008) è fra i comuni facenti parte del territorio del parco con una percentuale maggiore di raccolta differenziata che allora era pari al 63,28%.

La produzione di rifiuti per il Comune di Arese stante i dati di Regione Lombardia si attesta su un quantitativo di 0,85 kg/ab.\*giorno.

### 8.9 Elettromagnetismo

La proposta di piano di settore non prevede in alcun modo l'emissione di radiazioni ionizzanti ovvero quelle che coprono la parte dello spettro dalla luce ultravioletta ai raggi gamma o di radiazioni non ionizzanti ovvero quelle che coprono le radiazioni della luce visibile.

Pertanto sulla base di quanto detto non risulta necessario eseguire la stima degli impatti indotti per le radiazioni sopraccitate, né valutare azioni correttive o mitigative

### 8.10 Inquinamento luminoso

L'inquinamento luminoso si verifica quando la luce artificiale si disperde oltre la zona che dovrebbe illuminare ed è determinato sia dalla luce diretta che da quella riflessa; una particolare forma di inquinamento luminoso è quella verso l'alto.

Con la legge regionale 17/2000 ci si è posti l'obiettivo di ridurre il fenomeno dell'inquinamento luminoso al fine di migliorare la sicurezza della circolazione stradale, la riduzione dei fenomeni di abbagliamento, la tutela dell'attività degli osservatori astronomici e la conservazione degli equilibri ecologici.

La normativa regionale prevede l'individuazione di fasce di rispetto in rapporto alla presenza sul territorio di osservatori astronomici o astrofisici che svolgano ricerca e divulgazione scientifica; tali fasce di rispetto variano da un raggio di 10 fino ad un raggio di 25 chilometri a seconda della rilevanza dell'osservatorio.

Rispetto agli osservatori esistenti, ovvero Cernusco sul naviglio (interesse provinciale), Brugherio (interesse provinciale), Merate (interesse nazionale), l'area interessata dal piano di settore è esterna alle fasce di rispetto sopra indicate.

### 8.11 Contesto socio-sanitario

La proposta di piano di settore prevede la possibilità di realizzare un intervento che contribuisce significativamente a migliorare il contesto socio-sanitario sia a livello locale, sia in un'area più vasta come quella del Parco delle Groane e del Comune di Arese.

Il recupero di una parte del borgo ad edilizia residenziale o ad edilizia destinata ad attività ricettive, contribuisce a rendere più omogenea la zona circostante, eliminando i rischi e le conseguenze che un'area o degli edifici in disuso comportano in un contesto prettamente abitativo come quello di Valera; l'architettura dei nuovi edifici dovrà contribuire a richiamare la storia del luogo.

La realizzazione delle piste ciclopedonali nell'area circostante permetterà una maggiore fruizione di aree del parco attualmente poco frequentate; si potrà inoltre incrementare la superficie forestale grazie ad interventi di imboscamento da attuare nelle aree in cessione al parco.

## 10. CONCLUSIONI

Il presente documento è stato redatto al fine di poter richiedere l'esclusione della proposta di stralcio del piano di settore delle zone edificate enorme paesaggistiche per l'edificazione nel parco dalla assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Titolo II Capo I art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, in base la quale l'applicazione della valutazione ambientale risulti necessaria nel caso in cui la variante al piano possa avere effetti significativi sull'ambiente in generale e sul patrimonio culturale.

L'analisi dello stato di fatto, degli strumenti di pianificazione territoriale, degli elementi di tutela e di salvaguardia, delle situazioni di rischio, e di sensibilità dal punto di vista ambientale, dei vincoli esistenti ha permesso di evidenziare:

- L'area è esterna ad ambiti deputati alla escavazione di materiale lapideo
- L'area costituisce un bene di valore storico e/o architettonico, non presenta interesse da un punto di vista archeologico; la proposta di piano di settore consente di restaurare e recuperare da un punto di vista funzionale una porzione di fabbricati che diversamente sarebbe destinata al degrado e all'abbandono
- Non è soggetta a vincolo idrologico o idrogeologico
- L'area è all'interno del perimetro del parco regionale delle Groane; non ricade all'interno del Parco naturale delle Groane di cui alla Legge regionale 7/2011 e gli effetti del piano di

settore non determinano alcuna conseguenza ed effetto rispetto al Sito di Importanza Comunitaria “Pineta di Cesate”

- Non rientra all'interno di fasce fluviali
- Non ricade, per la parte oggetto di cambio di destinazione, all'interno di fascia di rispetto di pozzi ad uso idropotabile

Da un punto di vista dei possibili impatti ambientali derivati dalla proposta di stralcio del piano di settore ci si è riferiti ai seguenti parametri:

- Viabilità
- Energia
- Qualità dell'aria
- Rumore
- Acqua
- Uso del suolo
- Paesaggio e ambiente
- Rifiuti
- Elettromagnetismo
- Inquinamento luminoso
- Contesto socio-sanitario

senza evidenziare impatti significativi o evidenziando impatti nulli sull'ambiente e sul patrimonio socio-culturale.

La presente proposta di stralcio del piano di settore comporta un modesto incremento della popolazione insediata ed è coerente alle previsioni e alla normativa del piano territoriale di Coordinamento di cui è strumento attuativo .

Visto pertanto:

- Le ridotte dimensioni dell'area oggetto di proposta di stralcio
- La dimensione locale dell'area oggetto di proposta di stralcio
- I risultati delle analisi e delle verifiche che hanno dimostrato l'assenza di significativi impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale
- Il risultato della valutazione di incidenza rispetto al sito di importanza comunitaria

si ritiene che la proposta di stralcio del piano di settore delle zone di interesse storico-ambientale in località Valera in Comune di Arese possa essere esclusa dalla assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'Autorità Procedente

Dott. Mario Girelli

