



Comune di
Cassina de' Pecchi

CASSINA 2030

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
in adeguamento alla L.R. 31/2014

VAS Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto ambientale - ADDENDUM CONCLUSIVO

ADOZIONE con Delibera del C.C. n. 49 del 20/07/2023

APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. ____ del ____ / ____ / ____



CREDITS

> COMUNE DI CASSINA DE' PECCH

SINDACO

Elisa Balconi

Vicesindaco

Egidio Vimercati

Ufficio Lavori Pubblici, Urbanistica e Demanio

Elena Krulcic [Responsabile]

Orsola Serra [Istruttore tecnico]

> CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

gennaio 2024

IST_01_22_ELA_TE_13_approvazione

PREMESSA

In seguito alla adozione della Variante al PGT del Comune di Cassina de' Pecchi, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20 luglio 2023, gli atti della Variante adottata (comprensivi degli studi di settore), ai sensi dell'art. 13 comma 4 della citata LR n. 12/05 e s.m.i., sono stati depositati presso gli uffici comunali e sul sito web del Comune di Cassina de' Pecchi e sul sito regionale Sivas al fine di consentire la presentazione di pareri e osservazioni.

Gli atti sono stati trasmessi per l'espressione dei pareri di competenza a:

- Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 13 - comma 5 - della L.R.12/2005;
- Parco Agricolo Sud Milano;
- A.R.P.A.;
- A.T.S.

Durante il periodo di deposito e pubblicazione degli atti di Variante, sono pervenute 44 osservazioni, il parere di compatibilità al PTM di Città Metropolitana di Milano, il parere del Parco Agricolo Sud Milano, e le osservazioni di ARPA.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il necessario adeguamento ai pareri degli Enti sovraordinati e l'accoglimento parziale delle osservazioni presentate hanno comportato alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati della Variante del PGT adottata.

In particolare, le modifiche principali, con riflessi anche sulle valutazioni già effettuate nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante adottata, sono illustrate ai punti seguenti.

Ambiti di trasformazione



Al fine di mantenere un bilancio ecologico positivo e, in adeguamento ai pareri degli Enti sovraordinati, nonché in accoglimento parziale delle osservazioni presentate, si è agito sugli ambiti di trasformazione:

- **AT1 – Via Andromeda.** Relativamente all'AT1, valutando la conformazione dell'area, si condivide l'ipotesi di non utilizzare l'area del parco Baden Powel come superficie fondiaria, essendo la stessa non indispensabile ai fini dell'attuazione del progetto. Si modifica, pertanto, la scheda dell'ambito AT1 come segue:
 - cessione di un'area di circa 2.380 mq finalizzata alla realizzazione di attrezzature pubbliche (indicativamente servizi socio-assistenziali e alla persona), ivi comprese le relative urbanizzazioni primarie;
 - l'area verde del parco Baden Powel potrà essere, in funzione del progetto, lasciata alle attuali funzioni o alternativamente utilizzata come spazio a giardino dell'asilo nido pubblico, il quale dovrà essere integrato nella fondiaria come prevista dallo schema di assetto, anche direttamente integrato al comparto edilizio in realizzazione;
 - realizzazione di adeguate fasce filtro alberate fra il lotto residenziale, l'area per servizi e la strada.



Variante PGT adottata

Ambiti di Trasformazione – Elementi di progetto




	Superficie Territoriale (ST)
	Ambito di applicazione dell'IT
	Superficie fondiaria (SF)
	Aree per la viabilità
	Riqualificazione area di circolazione pedonale
	Recupero del patrimonio edilizio esistente (Cascina Ponte)
	Pertinenza Cascina Ponte
	Riqualificazione ambito agricolo
	Fasce alberate
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	
	Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
	Parchi e aree verdi
	Servizi socio-assistenziali e alla persona




Variante PGT in approvazione

Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (PS)



Esistenti

	Servizi pubblici o di uso pubblico
	Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
	Parchi e aree verdi

Programmati

	Ambiti di Compensazione
---	-------------------------

Rete ciclabile

	Rete ciclabile esistente
	Rete ciclabile di progetto

Ambiti agricoli

	Ambiti destinati all'agricoltura
---	----------------------------------

- **AT2 – Cascina al Ponte.** Le previsioni dell'Ambito di Trasformazione AT2 sono mirate a insediare dei servizi per la frazione di Sant'Agata, sia di tipo commerciale sia di carattere pubblico, costruendo le condizioni anche di tipo economico per la riqualificazione della Cascina al Ponte, oggi dismessa e in stato di avanzato degrado, attraverso un'operazione che integra la riqualificazione della cascina a funzioni residenziali accompagnata da funzioni pubbliche per la frazione e la realizzazione di una MSV commerciale con riorganizzazione degli spazi per sosta e dell'accessibilità all'intera frazione, tramite la risoluzione dello svincolo. Ritenendo questi obiettivi fondamentali nel disegno del PGT per la frazione di Sant'Agata si propone di confermare le previsioni, rimodulando le previsioni in modo da ridurre l'impronta dell'ambito di trasformazione, riducendone il perimetro verso est. In questo scenario, si propone di ridurre la Superficie Territoriale a 12.700 mq, con un effettivo consumo di suolo che si riduce a 5.375 mq. Conseguentemente si riduce anche la SL e si introduce il limite a 900 mq di Superficie di Vendita (SdV) per la MSV tra le prescrizioni.



Variante PGT adottata



Variante PGT in approvazione

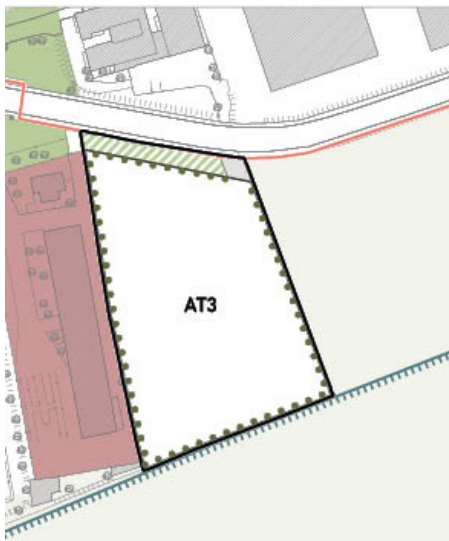
Ambiti di Trasformazione - Elementi di progetto

	Superficie Territoriale (ST)
	Ambito di applicazione dell'IT
	Superficie fondiaria (SF)
	Aree per la viabilità
	Riqualificazione area di circolazione pedonale
	Recupero del patrimonio edilizio esistente (Cascina Ponte)
	Pertinenza Cascina Ponte
	Riqualificazione ambito agricolo
	Fasce alberate
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	
	Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
	Parchi e aree verdi
	Servizi socio-assistenziali e alla persona

Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (PS)

Esistenti	
	Servizi pubblici o di uso pubblico
	Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
	Parchi e aree verdi
Programmati	
	Ambiti di Compensazione
Rete ciclabile	
	Rete ciclabile esistente
	Rete ciclabile di progetto
Ambiti agricoli	
	Ambiti destinati all'agricoltura

- **AT3 via dell'Industria.** Al fine di consentire un potenziale ampliamento della piattaforma ecologica e garantirne l'attuazione, si introduce all'interno della scheda dell'AT3 tra le prescrizioni la cessione di una fascia di 10 metri sul lato ovest, finalizzata a un possibile ampliamento futuro della stessa.



Variante PGT adottata



Variante PGT in approvazione

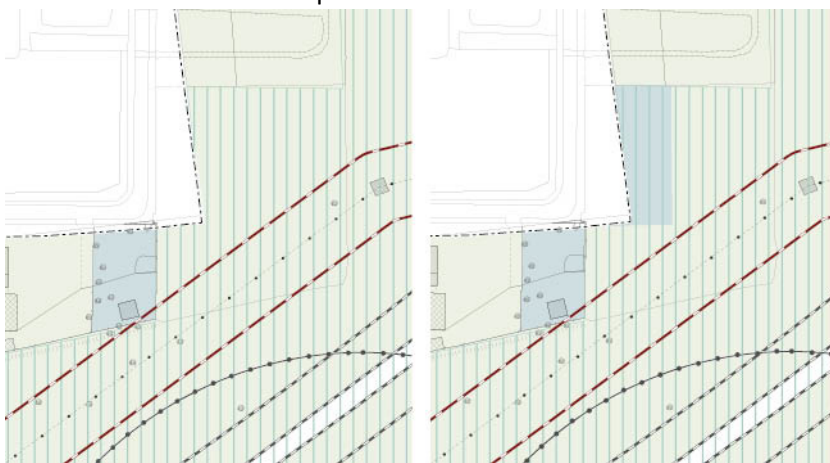
Consumo di suolo e Bilancio Ecologico del Suolo

In seguito al Parere di Città Metropolitana di Milano, si è reso necessario rivedere il calcolo del Bilancio Ecologico del Suolo (BES). Al fine di mantenere un valore del BES positivo, in accoglimento anche di altre osservazioni, si sono apportate le seguenti modificazioni:

1. si riduce, come già illustrato in precedenza, il perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT2, in cui le aree che consumano suolo sono calcolate in 5.375 mq;
2. si elimina la previsione nel Piano dei Servizi di realizzazione del forno crematorio classificato come Servizi e attrezzature cimiteriali, riportando tali aree a funzione agricola per 6.000 mq.

Per contro, in accoglimento di due osservazioni, viene proposto:

- un ambito di completamento produttivo, al fine di coordinare le previsioni della Variante al PGT di Cassina de' Pecchi con quelle confinanti del Comune di Cernusco sul Naviglio,



Variante PGT adottata

Variante PGT in approvazione

- la previsione, solo a livello di Documento di Piano, di un tratto di nuova viabilità locale nella frazione di Sant'Agata, che permetta l'allacciamento della via Torrente Molgora con via XXV aprile intersecandola a sud del campo sportivo dell'oratorio. Per ridurre al minimo l'impatto di quest'opera e il conseguente consumo di suolo agricolo si propone che il tracciato si snodi a ridosso del confine con il campo sportivo parrocchiale. Tale previsione dovrà eventualmente seguire l'iter autorizzativo con il Parco Agricolo Sud Milano con il quale confina, e rispettare il limite del BES residuo che si attesta a 1.500 mq di consumo di suolo.



Variante PGT adottata

Variante PGT in approvazione

Complessivamente la **Variante al PGT in approvazione** prevede una **nuova superficie urbanizzabile di 9.175 mq, pari a una riduzione del 93,7%**. La Variante adottata prevedeva una nuova superficie urbanizzabile di 16.080 mq, pari a una riduzione dell'89%.

CONSUMO DI SUOLO

Doc.	Ambito	Funzioni	Consumo di suolo 2014	Residuo su suolo libero	Doc.	Funzioni	Consumo di suolo var.
PRG	PIP + S-PIP	produttive	47.650	47.650	PR	agricole	0
PRG	PLI1 + S1	produttive	49.540	49.540	PR	agricole	0
PRG	PLI2+S2	produttive	11.230	11.230	PR	agricole	0
PRG	PLI4+S4	produttive	17.220	8.280	PR	agricole	0
PRG	PLI5+S5	produttive	28.600	28.000	PR	agricole	0
PRG	PLI6	produttive	10.300	10.300	PR	agricole	0
			-	-	DP	commerciali / servizi	5.375
			-	-	PR	attività economiche	2.000
			-	-	PS	servizi	1.800 ⁽¹⁾
			164.540	146.720	9.175		

(1) L'ampliamento dei cimiteri non è soggetto alla verifica del BES

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Doc.	Funzioni	Doc.	Funzioni	BES
PR	agricole	DP [AT2]	commerciali / servizi	5.375
PR	agricole	PR	attività economiche	2.000
DP	residenziali	PS	servizi ecosistemici	-2.415
PS	servizi	PR	agricole	-6.000
PR	residenziali	DP [AT2]	agricole	-460
				-1.500⁽²⁾

(2) Nel Documento di Piano è inserita una previsione di nuova viabilità locale nella frazione di Sant'Agata. Tale previsione dovrà eventualmente seguire l'iter autorizzativo con il Parco Agricolo Sud Milano con il quale confina, e rispettare il limite del BES residuo che si attesta a 1.500 mq.

Variante PGT in approvazione

Si inserisce infine un'area di possibile ampliamento del cimitero di Sant'Agata che non rileva in ogni caso ai fini del bilancio ecologico.

Ulteriori modifiche

Altre modifiche riguardano la normativa, in particolare del Piano delle Regole, perlopiù orientate a meglio chiarire la normativa o migliorare delle specifiche tecniche.

In particolare, in accoglimento di una osservazione, si propone l'individuazione di un nuovo ambito da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC3), al fine di facilitare una possibile attuazione dell'ambito nel suo complesso. Tale nuova individuazione comporta una leggera modificazione del carico insediativo della Variante in approvazione (+4 ab), che prevede una **nuova capacità insediativa di 14.722 abitanti (+762 abitanti)**, dato, comunque, in riduzione rispetto ai 15.167 (+1.510) del Piano previgente.



	ST	Superficie Lorda			Funzioni	Abitanti
		residua	cambio d'uso	nuova prev.		
Piani attuativi vigenti						
PAV – ATR1 (Martesana)	7.500	2.500	-	-	Residenziali	50
PAV – ATU1 (Mabater)	14.565	5.755	-	-	Residenziali	115
PAV – PL5	12.645	3.710	-	-	Residenziali	18
PAV – PII Lotto 4b	28.350	20.020	-	-	Residenziali	400
PAV – Ex PPE/PDZ (ora PII)	3.890	3.400	-	-	ERP	68
Totale	66.950	35.385	-	-		651
Trasformazioni nel TUC						
Lotti di completamento	4.140	1.450	-	-	Residenziali	29
Totale	4.140	1.450	-	-		29
Ambiti di Trasformazione						
AT1 (Via Andromeda)	9.730	-	-	2.440	Residenziali	49
AT2 (Cascina Ponte)	12.700	-	-	2.500	Commerciali	-
AT3 (Via dell'Artigianato)	7.700	-	-	5.390	Produttive	-
Totale	30.130	-	-	10.330		49
Ambiti assoggettati a PdCC						
PdCC1	1.715	-	600	-	Residenziali	12
PdCC2	475	-	410	-	Residenziali	8
PdCC3	6.145	-	-	300	Residenziali	6
Totale	1.715	-	1.010	300		26
Ambiti di Compensazione						
AC1	3.450	-	-	345	da definire	7
Totale	3.450	-	-	345		7
Abitanti teorici residui 680 Totale abitanti teorici insediabili 762						
Nuovi abitanti teorici 82		Abitanti insediati al 1/1/2022 13.960			→ Nuova capacità insediativa massima	14.722 abitanti

Variante PGT in approvazione

Il **Parco Agricolo Sud Milano**, esaminati gli elaborati che costituiscono la variante generale al PGT vigente del Comune di Cassina de' Pecchi, in relazione alla conformità rispetto ai contenuti del P.T.C. del Parco, nonché alle finalità del Parco stesso in termini di tutela, salvaguardia, recupero paesistico e ambientale, equilibrio ecologico, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, fruizione culturale e ricreativa del territorio, esprime parere di conformità al P.T.C. del Parco, condizionato al recepimento di alcune modifiche e integrazioni. In generale le modifiche richieste riguardano la messa in coerenza di alcune norme della Variante al PGT con le norme del PTC del Parco stesso.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le modifiche sopra riportate comportano un ridisegno delle tavole di Piano e l'integrazione/modifiche di alcune norme di attuazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché il ricalcolo del consumo di suolo e del BES determinato dalle azioni messe in campo dalla Variante adottata.

Esaminate le modifiche apportate agli elaborati della Variante al PGT adottata, con riferimento ai criteri di sostenibilità e ai possibili effetti sulle componenti ambientali analizzate nel Rapporto Ambientale, è possibile affermare che, tali modifiche ed integrazioni comportano, in termini di pressioni ambientali derivanti, riflessi positivi rispetto alle valutazioni già effettuate nel procedimento di Valutazione Ambientale della Variante adottata.

