COMUNE DI NOVEDRATE

P.I.I. "*Ex* IBM"

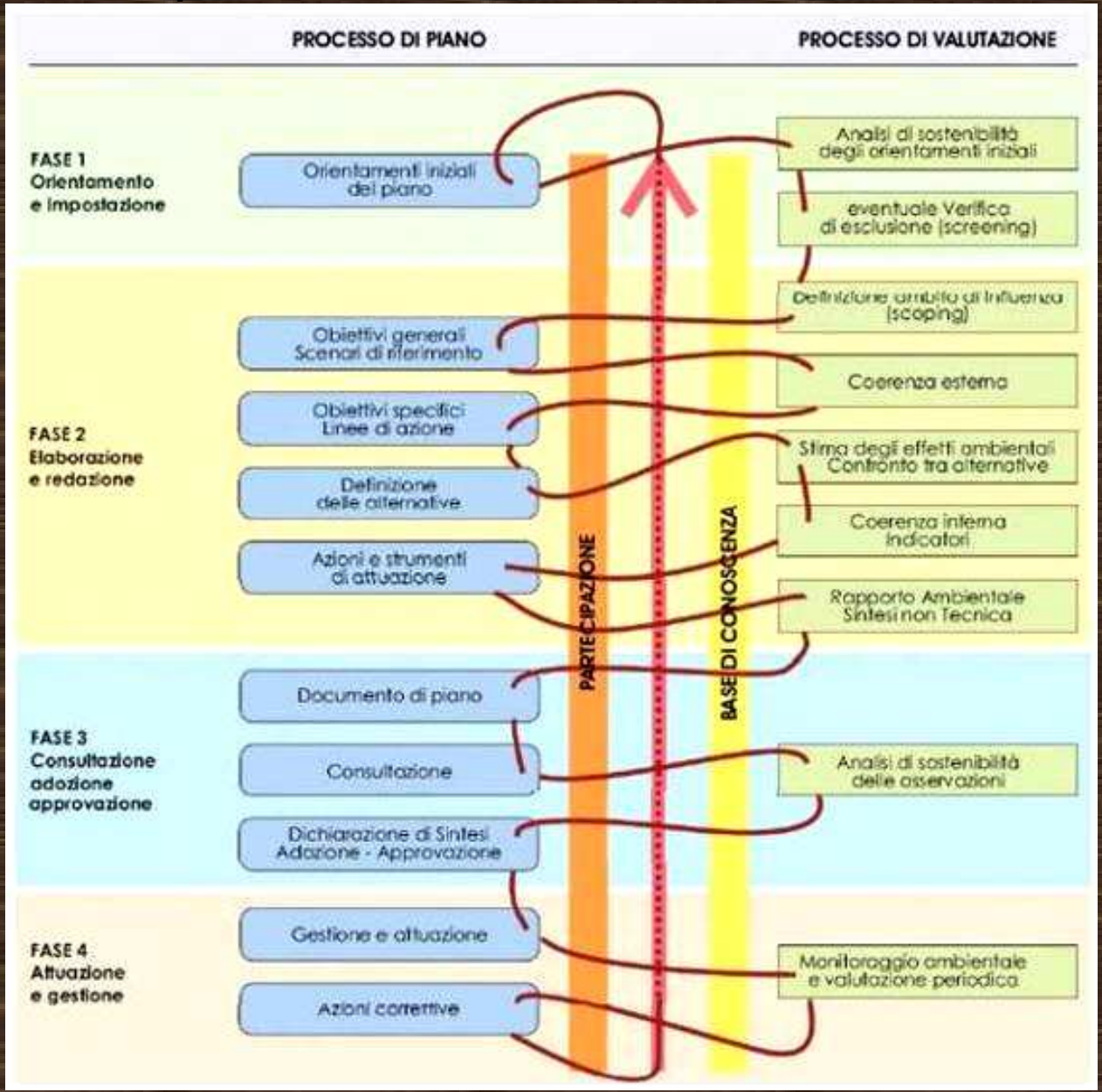
1^ CONFERENZA DI VALUTAZIONE DELLA V.A.S.

Progetto Millenium s.r.l. STUDIO TP4 Associati - Arch. Marielena Sgroi

Riferimenti legislativi - Iter procedurale amministrativo

- *La valutazione ambientale strategica ha origine dalla direttiva CEE /42/2001 e valuta le interconnessioni tra la pianificazione urbanistica e gli effetti che le scelte operate hanno sull'ambiente.*
- *La Regione Lombardia, già con la L.R. 12/2005 introduce il concetto di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi più specificatamente riferendolo al Documento di Piano del P.G.T.*
- *Con successiva DCR 13.03.2007 - n° VIII/351 - Indirizzi generali per la valutazione di Piani e Programmi (art. 4, comma 1, L.R. 11.03.2005, n°12) meglio specifica le procedure del processo di VAS ed il campo di azione, estendendo il processo anche alla programmazione negoziata, se in variante al Documento di Piano, o al P.R.G. vigente.*

Schema procedura di V.A.S.

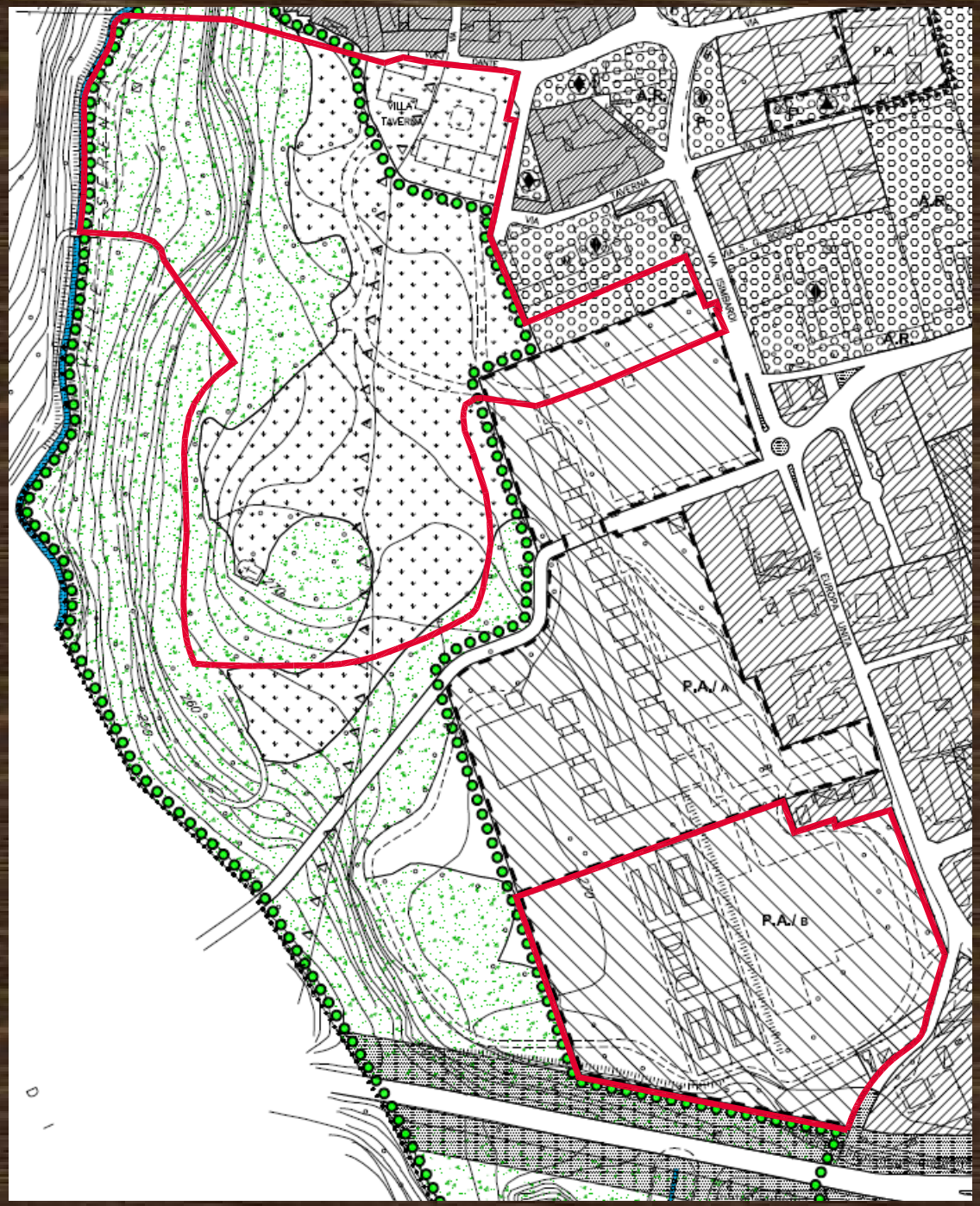


si da atto che:

- E' stata nominata l'autorità compente per la VAS nella persona del geom. Antonio Marelli
- E' stata fatta pubblicazione di avvio del procedimento: all'Albo Pretorio in data 06.12.2007, sul sito del Comune in data 06.12.2007, sul giornale La Repubblica edizione Regione Lombardia in data 12.12.2007 e sul BURL in data 12.12.2007
- E' stata indetta la 1^ Conferenza di Valutazione della VAS, alla quale sono stati invitati tutti i soggetti potenzialmente coinvolti al processo di valutazione del piano.
- La Conferenza avrà come oggetto l'illustrazione delle finalità che si pone il Programma Integrato di Intervento e la sostenibilità della VAS

Situazione pianificatoria comunale

1^ Conferenza di Valutazione della V.A.S.



P.R.G. COMUNALE - VARIANTE URBANISTICA

Redatto da STUDIO ING. RICCARDO COLOMBO

Adottata con delibera C.C. n°11 del 28.03.2006 in corso di approvazione da parte della Provincia di Como

B2	zona di riconversione
E1	zona agricola
E2	zona boschiva
	perimetro parco Brughiera Brianteа (PLIS)

Progetto Millenium s.r.l. STUDIO TP4 Associati - Arch. Marielena Sgroi

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Approvato con deliberazione C.C. n°20 del 11.04.2006

Redatto dallo STUDIO ING. RICCARDO COLOMBO

FINALITA' DEL P.I.I.

" Riattivare l'utilizzo di strutture e del contesto territoriale e ambientale da tempo dismesso, per evitarne il progressivo degrado, e recuperare all'uso pubblico parte delle strutture esistenti, salvaguardando in modo specifico il complesso di valore architettonico di villa Casana (Taverna), nonché l'edificio di architettura moderna dell'ex Centro istruzione"

1 – la cessione al Comune per opere di urbanizzazione secondaria e standard qualitativo

- **del complesso immobiliare di villa Casana, costituito dalla villa settecentesca e dalle relative pertinenze destinate a scuderia, ricovero carrozze e foresteria;**
- **del parco di pertinenza della villa Casana per una superficie di circa 13.500 mq.**
- **dell'area boscata lungo la valle del Serenza, avente superficie complessiva di circa 27.000 mq., compresa la Cappella Gentilizia esistente nel parco, di cui circa 3.700 mq. situati nell'adiacente territorio di Carimate;**
- **dell'edificio ambito a portineria, ubicato in fregio a via Isimbardi, n° 8**
- **dell'area adibita a parcheggio, esistente in adiacenza alla sede Municipale**

2 – la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

- **viabilità e servizi a rete all'interno del comparto**
- **potenziamento dei servizi a rete comunali, ove necessario per il carico di utenza aggiuntiva conseguente agli insediamenti previsti nell'ambito del P.I.I.**
- **parcheggi di uso pubblico correlati alla funzione ricettiva prevista;**
- **parcheggi privati di uso condominiale al servizio dell'insediamento residenziale previsto**

Approvato con deliberazione C.C. n°20 del 11.04.2006 *Redatto dallo STUDIO ING. RICCARDO COLOMBO,* ***in corso di approvazione dalla Provincia di Como***

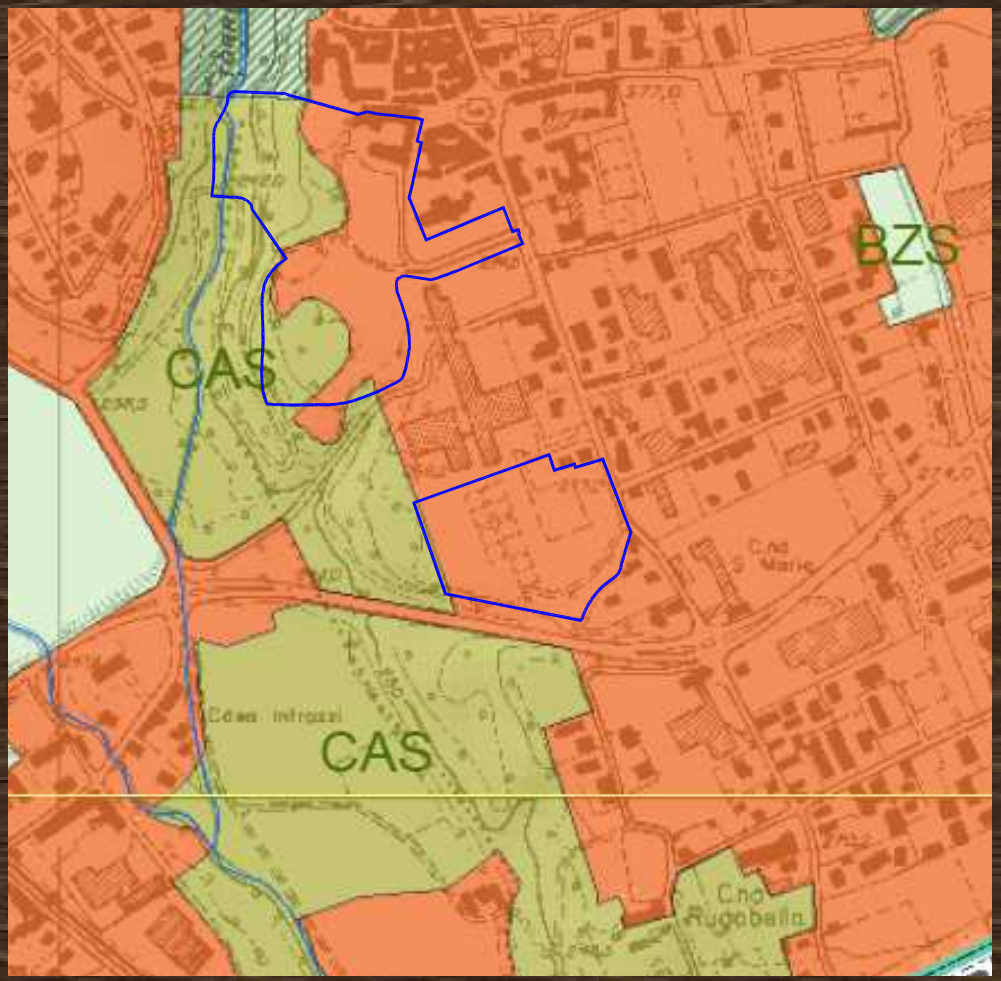
3 – Centro Istruzione

- **dovrà essere garantita la permanenza della struttura già adibita a centro di istruzione, la quale dovrà essere utilizzata per funzioni di interesse pubblico o generale, quale istruzione superiore, servizi assistenziali o sanitari**

zona B2 di riconversione - variante urbanistica del P.I.I.

- **possibilità di realizzazione di interventi di edificazione privata con le seguenti dimensioni e destinazioni d'uso:**
  - **funzione residenziale , con s.l.p. nel limite di 11.000 mq. di cui 1000 mq. destinati ad edilizia convenzionata**
  - **funzione ricettiva alberghiera, con s.l.p. nel limite di 5.000 mq**

P.T.C.P. provinciale vigente



- **Il P.T.C.P. classifica l'ambito ove verranno realizzati i nuovi edifici residenziali in zona " Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti", mentre la valle del Torrente Serenza in zona CAS – Aree e sorgenti di biodiversità di secondo livello.**

Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS

Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti

Stato di fatto

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il comparto è ubicato in comune di Novedrate a confine con il Comune di Carimate

ACCESSIBILITA' AL COMPARTO

L'assetto viario principale di collegamento sono la S.P. n°32 Novedratese, posta a sud del comparto , la S.P. 35 Copreno – Novedrate, ubicata ad ovest del comparto , la S.S. n° 35 dei Giovi, la rete ferroviaria F.S. Milano – Como- Chiasso.

I SERVIZI ESISTENTI

Il comparto è ubicato in prossimità del centro di Novedrate ove sono localizzati tutti i principali servizi

- Municipio, attrezzature sportive, ufficio postale, centro anziani
- Scuola primaria, scuola dell'infanzia, palestra
- Oratorio e chiesa
- Verde pubblico, aree a parcheggio
- Principali sottoservizi (fognatura, enel, gas, ecc…)

SITUAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE

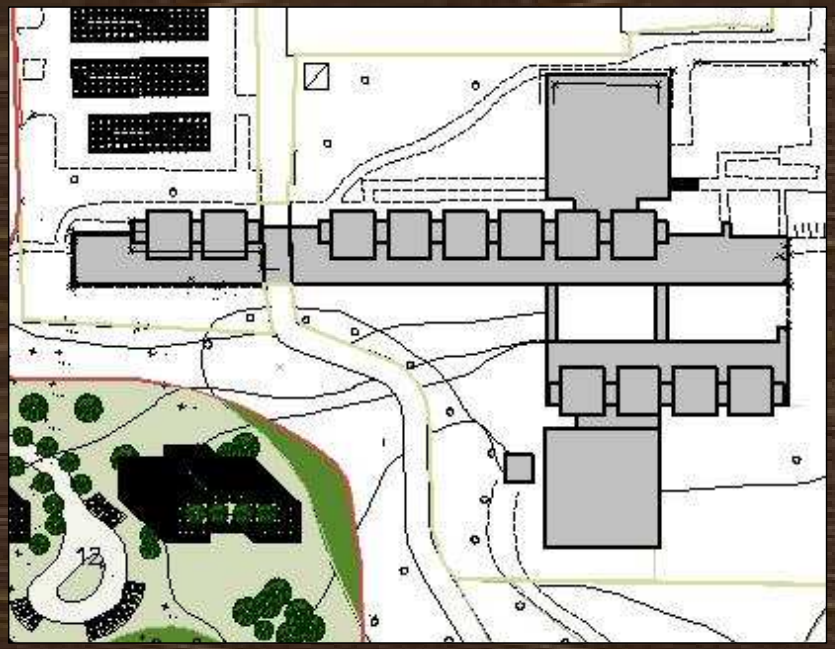
La sensibilità paesistica del luogo è determinata:

- dalla ubicazione dei nuovi edifici posti in adiacenza alla villa storica Casana ed all'edificio di architettura moderna progettato negli anni 70 dagli architetti: Morassutti, Memoli, Gussoni, Benevento
- dalla presenza in adiacenza alla villa del centro storico di Novedrate , di edificazione in prevalenza residenziale, lungo via Isimbardi, con altezze tra i 5 ed i 10 metri con l'unica caratterizzazione delle torri del ex centro di formazione I.B.M. con altezze superiori ai 10 metri.
- dalla morfologia dei luoghi ed in particolare della collina che degrada da via Isimbardi sino alla valle del Torrente Serenza.
- dalla presenza di areee boscate, lungo il Torrente Serenza e del parco con presenze arboree di valore ambientale di villa Casana
- dalla vicinanza agli ambiti inseriti nel PLIS – Parco Locale di interesse sovraccomunale della Brughiera Briantea.

SITUAZIONE ESISTENTE

L'EDIFICIO ESISTENTE

Il complesso edilizio in oggetto è costituito da 12 blocchi distribuiti su due file parallele, rispettivamente di 8 blocchi ad est e di 4 blocchi ad ovest, con 5 piani fuori terra, intercollegati tra loro
L'insediamento è completato ad est con un volume a due piani fuori terra, ad ovest con un altro volume fuori terra.
Altre aree sono sviluppate nei due piani interrati.
L'edificio fu costruito nei primi anni 70 su progetto dagli architetti: Morassutti, Memoli, Gussoni, Benevento



SITUAZIONE ESISTENTE

L'UNIVERSITA' TELEMATICA - CAMPUS

L'edificio che ospitava il Centro studi IBM è sede dell'università e- Campus.
La superficie di oltre 23.000 mq. è essenzialmente suddivisa in due corpi di fabbrica principali, destinati uno a strutture direzionali e didattiche, con 60 stanze di varie metrature, ed il secondo di alloggi, 225 monolocali per gli studenti e 45 bilocali per docenti.
I predetti spazi sono destinati a:

- **Uffici direzionali ed amministrativi**
- **Studi per docenti**
- **Il Centro ricerche sull'apprendimento, con annessa biblioteca**
- **Il centro servizi e – learning, in cui si produce il materiale didattico e si coordina l'attività di insegnamento a distanza**
- **Locali in cui risiede la piattaforma hardware per l'insegnamento a distanza.**

MILANO INTERNATIONAL CAMPUS
RESIDENZE PER STUDENTI
A NOVEDRATE IN BRIANZA

L'edificio non sarà sede di attività di insegnamento, ma principalmente di attività di ricerca e di coordinamento della didattica , che si svolgerà prevalentemente a distanza utilizzando una piattaforma informatica apposita.
La presenza di studenti in sede è limitata a workshop e seminari a frequenza facoltativa, eventi scientifici e culturali occasionali e agli esami periodici e finali.
Le aree a parcheggio , con una capienza di circa 160 posti auto, hanno accesso da via Isimbardi

1^ Conferenza di Valutazione della V.A.S.

IL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPARTO EX IBM

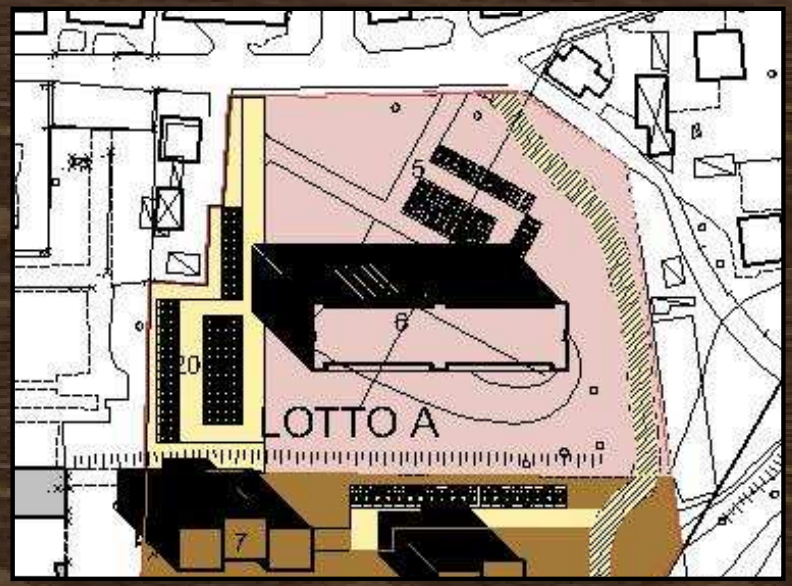
- *Progetto Millenium s.r.l. STUDIO TP4 Associati - Arch. Marielena Sgroi*

IL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPARTO EX IBM

SUPERFICIE TERRITORIALE 79.930,00 mq

1 – LOTTO A – *ALBERGHIERO RICETTIVO* *(tra via Isimbardi e la S.P. Novedratese)*

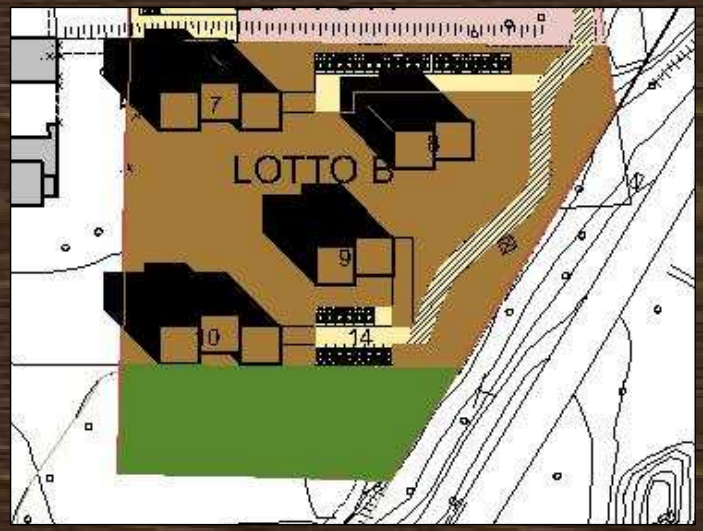
- MQ. 5.000, h max 18 metri
- PIANO INTERRATO: parcheggi , servizi complementari
- PIANO TERRA: bar, hall, uffici amministrativi, servizi complementari
- PIANO 1°- 2°- 3°- 4°: ricettivo
- PIANO COPERTURA: giardino pensile



IL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPARTO EX IBM

1 – LOTTO B – *EDIFICI RESIDENZIALI* *(tra via Isimbardi e la S.P. Novedratese)*

- MQ. 6.200,00 di cui 1.000,00 mq. di edilizia convenzionata



LOTTO B1 – *EDIFICI RESIDENZIALI*

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO N°2 EDIFICI

- 30 APPARTAMENTI , h max 16,50
- Sono ubicati ad una quota più bassa rispetto all'edificio sede ed I.B.M. e ben inseriti nel contesto ambientale.
- PIANO INTERRATO: parcheggi , servizi complementari
- PIANO P.T.- 1°- 2°- 3°: 3 appartamenti per piano
- PIANO COPERTURA: giardino pensile

LOTTO B2 – *EDIFICI RESIDENZIALI*

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO N°2 EDIFICI

- 40 APPARTAMENTI , h max 16,50
- Sono ubicati ad una quota più bassa rispetto all'edificio sede ed I.B.M. e ben inseriti nel contesto ambientale.
- PIANO INTERRATO: parcheggi , servizi complementari
- PIANO P.T.- 1°- 2°- 3°: 4 appartamenti per piano
- PIANO COPERTURA: giardino pensile

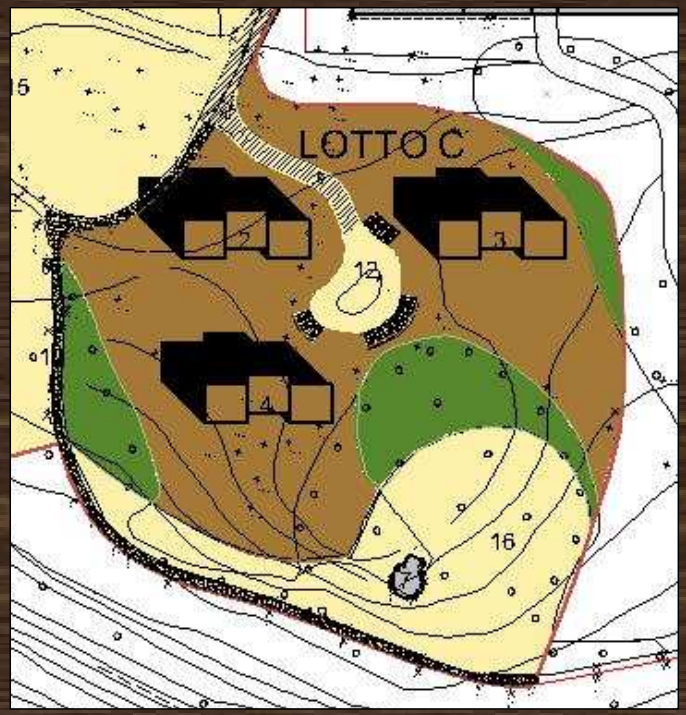
Progetto Millenium s.r.l. STUDIO TP4 Associati - Arch. Marielena Sgroi

IL PROGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPARTO EX IBM

1 – LOTTO C – *EDIFICI RESIDENZIALI* *(a sud via Isimbardi ed est villa Casana)*

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO N°3 EDIFICI

- MQ. 4.800,00
- 36 APPARTAMENTI , h max 13,50 metri
- Sono ubicati ad una quota più bassa rispetto all'edificio sede ed I.B.M. e ben inseriti nel contesto ambientale.
- PIANO INTERRATO: parcheggi , servizi complementari
- PIANO P.T.- 1°- 2°- 3°: 4 appartamenti per piano
- PIANO COPERTURA: giardino pensile



LO STANDARD QUALITATIVO DEL P.I.I.
COMPARTO EX IBM – CESSIONE AL COMUNE

1.1 - VILLA CASANA – CON IL RELATIVO POST – PALAZZO E FORESTERIA – PARCO PUBBLICO

-La Villa Casana è una villa storica il cui impianto risale al 1704, fu successivamente ampliata ed abbellita, particolarmente quando divenne proprietà dei Marchesi Isimbardi nel 1871. L'ultimo proprietario , Rinaldo Casana, la cedette ad IBM alla fine degli anni 60. La villa fu successivamente ristrutturata nei primo anni 90 ed era sede di rappresentanza ed uffici nonché sede della fondazione " IBM" . La parte posteriore del complesso, comunemente denominata post palazzo (costituita da vecchie scuderie e strutture accessorie) non veniva utilizzata.
La villa è inserita in un grande parco di natura antropica con le caratteristiche del giardino all'italiana
La s.l.p. complessiva dell'immobile , come sopra descritto , è di circa mq. 3.800. Il Parco Urbano Pubblico di Villa Casana ha una consistenza di circa 13.570 mq. è attrezzato e piantumato con essenze di grande pregio ambientale .
La villa Casana sarà destinata a nuova sede municipale.

LO STANDARD QUALITATIVO DEL P.I.I.
COMPARTO EX IBM – CESSIONE AL COMUNE

1.2 – PORTINERIA SU VIA ISIMBARDI

-Edificio di pregio architettonico, costituito su due piani fuori terra di complessivi mq. 80 di s.l.p

1.3 – CAPPELLA GENTILIZIA

-Nata come tomba gentilizia degli Isimbardi è attualmente sconsacrata. E' un edificio di pregio architettonico ed in ottimo stato conservativo.

LO STANDARD QUALITATIVO DEL P.I.I.
COMPARTO EX IBM – CESSIONE AL COMUNE

2 – PARCO URBANO E PERCORSO PUBBLICO

2.1 – PARCO URBANO PUBBLICO

-Parco urbano pubblico a bosco ad elevata naturalità, di grande valenza ambientale, parzialmente attrezzato anche con percorso vita e caratterizzato dalla presenza di alberature di pregio.
Il parco ha una consistenza di 24.805 mq, di cui mq. 3.770 sono ubicati in territorio del comune di Carimate.

2.2 - PERCORSO PUBBLICO

-Percorso pubblico illuminato di accesso ai parchi pubblici sopracitati ed alla cappella gentilizia

LO STANDARD QUALITATIVO DEL P.I.I.
COMPARTO EX IBM – CESSIONE AL COMUNE

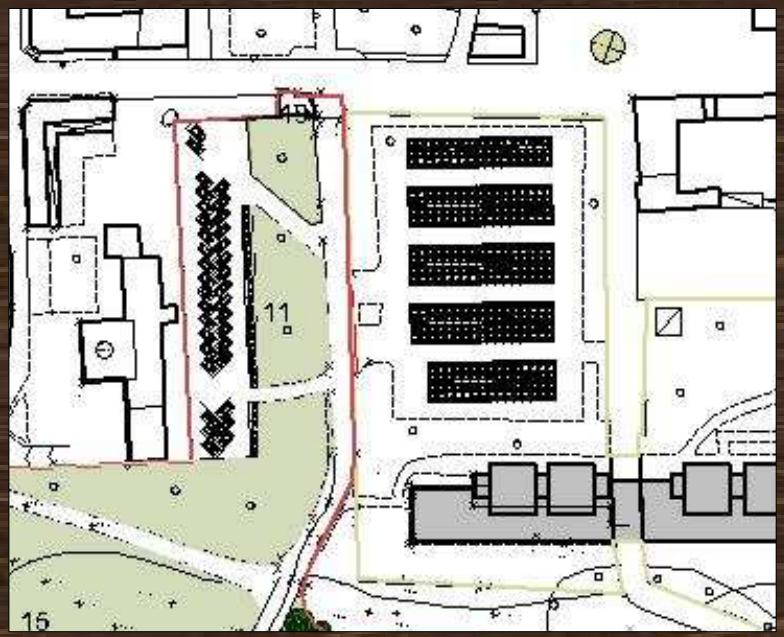
3 – PARCHEGGI PUBBLICI

3.1 – PARCHEGGIO ESISTENTE

-Parcheggio piantumato in fregio al Municipio di consistenza di 3.020 mq

3.2 – PARCHEGGIO IN PROGETTO

-Parcheggio piantumato di nuova formazione posto in prossimità del complesso ex IBM esistente, della consistenza di 1.985 mq.



APPROFONDIMENTI TEMATICI

Sono stati già svolti, nell'ambito del programma Integrato di Intervento i seguenti studi di settore :

- **STUDIO GEOLOGICO**
  GEOLOGIA APPLICATA - Dott. Stefano Frati

- **REQUISITI ACUSTICI PASSIVI**
  VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO
  HELIOS SERVICE s.a.s. di Maurizio Gaffuri

- **VERIFICA AMBIENTALE : ARIA – RISORSE IDRICHE-RIFIUTI- SUOLO- AMIANTO- SERBATOI INTERRATI – P.C.B. – VIA**
  HELIOS SERVICE s.a.s. di Maurizio Gaffuri

- **INDAGINI SUL TRAFFICO**
  Prof. Ing. Savino Rinelli (Facoltà di Ingegneria Politecnico di Milano)

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL P.I.I.

- **IL QUADRO CONOSCITIVO**

  La Valutazione Ambientale Strategica deve accompagnare il processo di piano per la definizione del Piano o Programma.
  Nel nostro caso, siamo già in una fase più avanzata del quadro conoscitivo, in parte già redatto in fase di progettazione del Programma Integrato di intervento, con analisi già approfondite in diversi campi e settori .
  Compito della VAS, sarà pertanto quello, di integrare, ove necessario , le indagini già svolte e verificare gli effetti che l'intervento, già definito, avrà sull'ambiente, prevedendo eventuali mitigazioni.
  La definizione della sostenibilità economica – urbanistica dell'intervento è stato effettuata in sede di redazione di Documento di Piano, già con un coinvolgimento della popolazione attraverso la redazione di assemblee pubbliche

- ***LO SVILUPPO SOSTENIBILE***

  Il concetto di sviluppo sostenibile, proposto dalla Commissione Europea CEE 1999 fa riferimento ad una CRESCITA RISPONDENTE ALLE ESIGENZE PRESENTI, SENZA COMPROMETTERE LA CAPACITA' DELLE GENERAZIONI FUTURE DI SODDISFARE I PROPRI BISOGNI, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, economiche e sociali.
  Tale modalità di sviluppo mira a migliorare le condizioni di vita delle persone tutelando il loro ambiente (inteso come l'insieme delle risorse ambientali, culturali, economiche e sociali) a breve, a medio e soprattutto a lungo termine

Tutto ciò è dunque perseguibile solo ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- **SOSTENIBILITA' ECONOMICA : il piano o programma deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti**
- **SOSTENIBILITA' SOCIALE : il piano o programma deve essere socialmente equo.**
- **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE: il piano o programma deve migliorare la qualità delle vita e dell'ambiente**

PRIME VALUTAZIONI DELLA V.A.S. SUL P.I.I. EX I.B.M.

SOSTENIBILITA' ECONOMICA

La sostenibilità economica della programmazione negoziata è dimostrata nell'ambito del prospetto economico allegato al programma integrato di intervento, in quanto, a fronte della realizzazione di volumi con destinazione residenziale e commerciale vengono ceduti aree ed edifici al comune con un valore economico, oltre che sociale consistente.

In particolare l'intervento è economicamente positivo poiché riqualifica e valorizza un ambito parzialmente dismesso da anni e già urbanizzato senza un ulteriore consumo di altro suolo.

La realizzazione di un albergo, corrisponde alla richiesta di mercato, verificata da studi preliminari. Emerge infatti l'esigenza di strutture alberghiere in un ambito territoriale in cui il settore economico del mobile ha l'esigenza di ospitare clienti internazionali che preferiscono strutture periferiche rispetto a Milano o Como ed ubicate in prossimità delle aziende di settore.

La realizzazione di nuove abitazioni residenziali , prevede inoltre la costruzione di 1.000 mq di edilizia convenzionata, ossia la vendita di appartamenti a prezzi calmierati , per le classi sociali con reddito minore.

SOSTENIBILITA' SOCIALE

La valutazione sociale dell'intervento è sicuramente positiva a fronte delle seguenti considerazioni:

- **La villa Casana , la portineria su via Isimbardi e la Cappellina sconsacrata oltre che il parco con essenze arboree di valore ambientale, fanno parte del patrimonio storico culturale comunale. La cessione al comune di questi beni ed un loro utilizzo quali servizi pubblici, costituisce un valore aggiunto sociale qualificante.**
- **L'ulteriore cessione al comune di aree boscate lungo il Torrente Serenza , con percorsi vita già attrezzati, ai fini di una fruizione pubblica di ambiti con valore naturalistico costituisce un elemento positivo nella valutazione dell'intervento.**
- **La realizzazione di abitazioni a prezzi calmierati, ha un vantaggio sociale per la popolazione che oggi, con la riduzione del potere d'acquisto del denaro, potrà ancora permettersi una abitazione in proprietà.**

PRIME VALUTAZIONI DELLA V.A.S. SUL P.I.I. EX I.B.M.

- **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

  Le valutazioni ambientali saranno orientate verso:

  IL PAESAGGIO

  Un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante , confrontandosi sia con le presenze storiche che moderne esistenti e realizzando alberature con essenze che ben si integrino e di dimensioni idonee, al fine di mascherare l'impatto visivo della nuova edificazione, rispetto alle visuali sensibili.

  L'attuale localizzazione delle sagome degli edifici , nell'ambito del planivolumetrico agli atti del comune, ha già prestato una particolare attenzione all'inserimento nel contesto dei volumi, prediligendo la collocazione dei corpi di fabbrica a diverse quote altimetriche, confrontandosi con l'edificazione esistente.

  L'attenzione che dovrà essere posta nella realizzazione dei nuovi edifici sarà nella composizione architettonica delle sagome volumetriche , rispetto alle diverse visuali in particolare dalla S.P. Novedratese , sia dalla direzione Copreno, verso Novedrate, sia lungo la viabilità in prossimità dell'intervento, oltre che alle visuali interne al comparto, dalla villa Casana verso i nuovi edifici.

  Le alberature di nuovo impianto, la cui localizzazione è prevista all'interno del comparto, dovrà essere di consistenza adeguata, atta a costituire realmente una quinta alberata ed avere la funzione di mascheratura attribuitagli n fase di progettazione dell'intervento.

PRIME VALUTAZIONI DELLA V.A.S. SUL P.I.I. EX I.B.M.

LA NATURALITA'

Sarà necessario effettuare un approfondimento , con la consulenza anche di un agronomo, ai fini di meglio valutare il contesto naturale legato alla valle del Torrente Serena e delle Aree Boscate ad esso adiacenti, per cui non è prevista nessuna trasformazione urbanistica, ma la sola cessione al comune.
Tuttavia l'utilizzo pubblico dell'ambito, dovrà prestare attenzione a preservare la sua naturalità e si dovrà verificare se necessitano interventi sull'impianto arboreo esistente.
Già le approfondite indagini geomorfologiche svolte dal Geologo dott. Frati, costituiscono un contributo importante, attribuiscono la compatibilità all'intervento rispetto al contesto esistente .

L'AMBIENTE - IL TRAFFICO

Sono già stati effettuati approfondimenti in merito ai sottoservizi esistenti e valutate le necessità di potenziamento dei medesimi , così come sono state effettuate delle proiezioni sul traffico veicolare che accederà al comparto, in fasce orarie differenziate dichiarate compatibili con la viabilità esistente.
Si reputa debbano essere effettuate delle verifiche di confronto con lo studio del tavolo tecnico del Piano d'Area della Novedratese , al fine di valutare come il nuovo traffico veicolare in ingresso al comparto, si inserisca sull'asse di interesse Regionale della S.P. Novedratese.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL P.I.I.

SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI

La VAS ha il compito di dare sostenibilità alle scelte urbanistiche operate sul territorio, nel caso in esame al programma integrato di intervento " Comparto ex IBM"

Dalle analisi preliminari svolte, da un punto di vista sociale, economico e ambientale, l'intervento proposto è condiviso e sostenuto dalla Valutazione Ambientale Strategica .

Le motivazioni si riconducono a:

*** IMPORTANZA SOCIALE dell'intervento che prevede la dotazione di un servizio qualitativo a livello comunale per quanto riguarda la Villa Casana, la Portineria su via Isimbardi, la cappelletta sconsacrata ed il parco pubblico con essenze di valore ambientali, e sovracomunale, e gli ambiti ambientali della valle del Torrente Serenza**
*** IMPORTANZA ECONOMICA poiché si va a colmare una esigenza locale di settore con la realizzazione di un albergo, si realizzano abitazioni a prezzi calmierati, si ha un uso di suolo di un comparto dismesso e già urbanizzato**
*** IMPORTANZA AMBIENTALE : l'inserimento nel contesto, essendo marginale non pregiudica il rispetto della previsione pianificatoria della provincia quale ambito di tutela assoluta CAP, che dovrà essere valorizzato.**

La VAS si riserva tuttavia, a fronte di ulteriori approfondimenti, nella stesura del rapporto ambientale ed in sede di 2^ conferenza di valutazione della VAS di riportare le considerazioni effettuate e attribuire sostenibilità ambientale al programma integrato di intervento