1 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

1.1. ORIGINI DELLA VAS – LO SVILUPPO SOSTENIBILE

La Valutazione Ambientale Strategica nasce molti anni fa e deriva da approfondimenti e studi effettuati a livello internazionale sulle interconnessioni tra la pianificazione urbanistica e gli effetti delle stesse sull'ambiente.

Il processo sistemico della VAS ha lo scopo di valutare anticipatamente le conseguenze ambientali delle decisioni di tipo strategico.

La VAS viene concepita come un supporto per un aiuto alla decisione piu' che un processo decisionale in se stesso, pertanto deve essere vista come uno strumento per integrare in modo sistemico le considerazioni ambientali nello sviluppo delle politiche indirizzando le scelte urbanistico territoriali e politiche verso la sostenibilità.

Il concetto di SVILUPPO SOSTENIBILE proposto dalla Commissione Europea (CE 1999) fà riferimento ad una crescita che risponde alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, sociali ed economiche.

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) e breve, a medio e soprattutto a lungo termine.
Tutto ciò è dunque perseguibile solo ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali :

- *La sostenibilità economica (* lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti);
- *La sostenibilità sociale* (lo sviluppo deve essere socialmente equo, sia in termini intergenerazionali che intragenerazionale)
- *La sostenibilità ambientale*

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

1.2. LA NOZIONE DI AMBIENTE, COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' NELLA VAS

La nozione di " Ambiente ci pone di fronte a tre scenari differenti che , con altri intermedi, si sovrappongono e convivono con lo stato attuale:

- *l'ambiente come insieme delle risorse:*
  Questo scenario riflette il tema delle **risorse naturali limitate .** Lo sviluppo deve avere un limite affinché vi sia una protezione delle risorse naturale, in considerazione dell'inquinamento crescente con la creazione di nuovi costi.
  Ci si indirizza pertanto verso una salvaguardia degli equilibri dell'ecosistema, ossia la salvaguardia delle risorse primarie per il futuro.

- *l'ambiente come interazione tra risorse natuali e attività antropiche:*
  La cultura ambientale si estende in questo ambito considerando non solo la protezione delle risorse naturali, ma di intervenire sulle cause principali che ne causano il depauperamento quali industrie, servizi e infrastrutture ed esaminando attentamente ognuno di questi ambiti . In questo caso la politica ambientale svolge due funzioni: da una parte determina, caso per caso, i fattori di maggior impatto e ne limita gli effetti, dall'altra incoraggia investimenti per migliorare lo stato dell'ambiente e valorizzare il patrimonio culturale.

- *l'ambiente come la totalità delle risorse disponibili:*
  Si introduce quindi il principio di sostenibilità e un equilibrio nel sistema ambiente; deve esserci al primo posto il contesto economico e politico, cercando di conferire un'armonia di sistema compatibile con l'ecologia della natura e della società.
  Ci si deve pertanto ricondurre ad una nuova concezione di "ambiente" che contiene indistintamente tutte le risorse disponibili, natuali ed artificiali, , comprese quelle monetarie.
  Un ambiente che ha come strumenti regolatori tutti i settori della produzione e dei servizi, e che è subordinato alle logiche culturali, politiche che organizzano la nostra vita di relazione.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Il concetto di sostenibilita' è riferito nella letteratura scientifica alla gestione delle risorse naturali.

Si definisce sostenibile la gestione di una risorsa se, nota la sua capacità di riproduzione, non si eccede nel suo sfruttamento oltre una determinata soglia.

Nella definizione di sviluppo sostenibile si incorporano tre dimensioni: economica, sociale, ambientale.
Occorre che sul tavolo decisionale siano posti a pari dignità tutte e tre gli aspetti.

Vi sono pertanto tre principi guida : l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza economica e l'equità sociale.

Per attuare una politica di sviluppo sostenibile bisogna porre a confronto tre aspetti contemporaneamente:

- *il valore dell'ambiente*: la necessità di attribuire un valore sia agli ambienti naturali che a quelli antropizzati che a quelli culturali, poiché una migliore qualità ambientale contribuisce al miglioramento dei sistemi economici tradizionali

- *l'estensione dell'orizzonte temporale*:affinché vi sia una azione efficace di sviluppo sostenibile occorre allungare la tempistica, ossia prendere in considerazione le politiche economiche,non limitandole al breve – medio termine, bensì concentrarsi sugli effetti che si verificheranno a lunga scadenza e che riguarderanno le generazioni future.

- *l'equità:* obbiettivo primario dello sviluppo sostenibile è di soddisfare i bisogni delle comunità umane, seguendo un criterio di uguaglianza sia temporale che geografica

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

1.3. LA DIRETTIVA CEE 2001/42 CE del Parlamento Europeo del 17.06.2001

Negli anni 70 si prende in considerazione la possibilità di emanare una Direttiva specifica concernente la valutazione di piani, politiche e programmi.

L'art. 174 del trattato di politica della Comunità in materia ambientale recita: " bisogna perseguire gli obbiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento di qualità dell'ambiente, della protezione della salute umana e dell'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali e che dev'essere fondata sul principio di precauzione. L'art. 6 del trattato stabilisce che le esigenze connesse alla tutela dell'ambiente devono essere integrate nella definizione delle politiche e delle azioni comunitarie, in particolare nella prospettiva di promuovere una sviluppo sostenibile."
Il quinto programma comunitario di politica ed azione a favore dell'ambiente di una sviluppo sostenibile integrato dalla decisione n° 2179/98/CE ribadisce " l'importanza di valutare i probabili effetti di piani e programmi sull'ambiente"

La convenzione sulle biodiversità richiede " la conservazione e l'uso sostenibile della biodiversità nei piani e programmi settoriali e intersettoriali pertinenti"
" La valutazione ambientale costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni piani e programmi che possono avere effetti significativi sugli Stati membri, in quanto garantisce che gli effetti dell'attuazione e dei programmi in questione siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro adozione"
"L'adozione di procedure di valutazione ambientale a livello di piano e programma dovrebbero andare a vantaggio delle imprese, fornendo un quadro più coerente in cui operare inserendo informazioni pertinenti in materia ambientale nell'iter decisionale. L'inserimento di una più ampia gamma di fattori nell'iter decisionale dovrebbe contribuire a soluzioni più sostenibili ed efficaci"
" Allo scopo di contribuire ad una maggior trasparenza dell'iter decisionale nonché allo scopo di garantire la completezza e l'affodabilità delle informazioni su cui poggia la valutazione, occorre stabilire che le autorità responsabili per l'ambiente ed il pubblico siano consultate durante la valutazione di piani e dei programmi e che vengano fissate scadenze adeguate per consentire un lasso di tempo sufficiente per le consultazioni, compresa la formulazione dei pareri"
" Il rapporto ambientale e i pareri espressi dalle autorità interessate e dal pubblico, nonché i risultati delle consultazioni transfrontaliere dovrebbero essere presi in considerazione durante la preparazione del piano o del programma e prima della sua adozione o prima di avviare l'iter legislativo"

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

La Direttiva europea si concretizza nel 2001 ed ha come oggetto la " valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"

DIRETTIVA

Articolo 1 - Obbiettivi

" La presente direttiva ha l'obbiettivo di 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, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"

Articolo 2 - Definizioni

"a) per "piani e programmi" s'intendono i piani e i programmi, ….. che sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative"

b) per " valutazione ambientale" si intende l'elaborazione di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione ….

c) per " rapporto ambientale" s'intende la parte della documentazione del piano o del programma contenente le informazioni prescritte nell'art. 5 e nell'allegato I

d) per " pubblico" s'intendono una o più persone fisiche o giuridiche, secondo la normativa o la prassi nazionale, e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi.

Articolo 4 – Obblighi generali

" 1 – La valutazione ambientale di cui all'art.3 deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa.

…."

Articolo 5 – Rapporto ambientale

" 1. Nel caso in cui sia necessaria una valutazione ambientale ai sensi dell'art. 3, paragrafo1, deve essere redatto un rapporto ambientale in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché ragionevoli alternative alla luce degli obbiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma. L'allegato I riporta le informazioni da fornire tale scopo"

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Articolo 8 – Informazioni circa la decisione

" …….deve essere messo a disposizione degli stati membri e degli enti consultati:

a) il piano o programma adottato
b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto, ai sensi dell'art. 8 del rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 5, dei pareri espressi dall'art.6 e dei risultati delle consultazioni avviate ai sensi dell'art. 7, nonché le ragoni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate
c) le misure adottate in merito al monitoraggio ai sensi dell'art. 10

Articolo 10 – Monitoraggio

" 1. Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare misure correttive che ritengano opportune

……."

Il **Manuale applicativo**, facente parte della proposta della direttiva **CEE** mantiene inalterato ad oggi la sua validità quale documento di indirizzo e **contiene i dieci criteri di sviluppo sostenibile** , che possono essere un utile riferimento nella definizione dei criteri di sostenibilità:

- *Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili:*

  Presuppone l'utilizzo di tassi di sfruttamento per l'impiego di fonti non rinnovabili quali combustibili, fossili, giacimenti minerari elementi geologici, ecologici e paesaggistici ragionevole e parsimonioso poiché forniscono un contributo sotto il profilo della produttività, della biodiversità, delle conoscenze scientifiche e della cultura.

- *Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione:*

  L'utilizzo delle risorse rinnovabili deve avvenire entro in attività di produzione primaria come la silvicoltura, l'agricoltura e la pesca deve avvinire entro il limite massimo oltre il quale la risorsa comincia a degradarsi. L'obbiettivo è quello di utilizzare le risorse rinnovabili ad un ritmo tale che esse siano in grado di rigenerarsi naturalmente, garantendo così il mantenimento e anche l'aumento delle riserve disponibili per le generazioni future.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- *Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale , delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti:*
  Quando risulta possibile, utilizzare sostanze meno dannose per l'ambiente ed evitare o ridurre la produzione di rifuti, in particolare quelli pericolosi. Tra gli obbiettivi di un approccio sostenibile vi è l'utilizzo di materie che producano l'impatto ambientale meno dannoso possibile e la minima produzione di rifiuti grazie a sistemi di progettazione dei processi, di gestione dei rifiuti e di riduzione dell'inquinamento.

- *Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi:*
  Tra le risorse del patrimonio naturale si annoverano la flora e la fauna, le caratteristiche geologiche e fisiografiche, le bellezze naturali e in generale altre risorse ambientali di carattere ricreativo e le strette relazioni di queste con il patrimonio culturale.
  Il principio è quello di mantenere ed arricchire le riserve e la qualità delle risorse del patrimonio culturale.

- *Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche:*

  Il suolo e le risorse idriche sono fonti naturali rinnovabili essenziali per la salute ed il benessere umani, ma che possono subire perdite dovute all'estrazione o all'erosione o, ancora all'inquinamento.
  Il principio fondamentale cui attenersi è pertanto la tutela delle risorse esistenti sotto il profilo qualitativo e quantitativo e la riqualificazione delle risorse già degradate.

- *Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali:*

  Il patrimonio storico e culturale è costituito da risorse finite che, una volta distrutte o danneggiate, non possono essere sostituite, devono essere pertanto preservate tutte le caratteristiche, i siti o le zone in via di rarefazione, rappresentativi di un determinato periodo o aspetto, che forniscano un particolare contributo alle tradizioni e alla cultura di una zona.L'elenco annovera edifici di valore storico e culturale, altre strutture o monumenti di qualsiasi epoca, reperti archeologici non ancora riportati alla luce, architettura di esterni (paesaggi, parchi e giardini) e tutte le strutture che contribuiscono alla vita culturale di una comunità (teatri ec…).
  Anche stili di vita,usi e lingue tradizionali costituiscono un patrimonio storico e culturale che può essere opportuno preservare.

- *Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale:*

  Nell'ambito di questa analisi, per qualità dell'ambiente locale si intende la qualità dell'aria, il rumore, l'impatto visivo e altri elementi estetici generali.
  La qualità dell'ambiente locale assume la massima importanza nelle zone e nei luoghi residenziali in cui si svolgono buona parte delle attività ricreative e lavorative.
  La qualità dell'ambiente locale può subire drastici cambiamenti a seguito delle mutate condizioni del traffico, delle attività industriali, di attività di costruzione o minerarie, del proliferare di nuovi edifici e infrastrutture e di un generale incremento delle attività, ad esempio quelle turistiche.

- *Protezione dell'atmosfera:*

  Una delle principali forze trainanti dell'emergere di uno sviluppo sostenibile è nei dati che dimostrano l'esistenza di problemi globali causati dalle emissioni in atmosfera.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale:*

  Per realizzare uno sviluppo sostenibile diventa fondamentale sensibilizzare ai temi ed opzioni disponibili, informare, istruire e formare in materia di gestione ambientale.

- *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*:

  Di fondamentale importanza per uno sviluppo sostenibile, che il pubblico e le parti interessate vengano coinvolte nelle decisioni che riguardano i loro interessi: Il meccanismo principale è la consultazione pubblica nella fase di controllo dello sviluppo, ed in particolare il coinvolgimento di terzi nella valutazione ambientale.

1.4 a - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA IN REGIONE LOMBARDIA LEGGE REGIONALE N°12/2005 ART.4 VALUT AZIONE AMBIENTALE DEI PIANI

La VAS è esplicitamente trattata all'art. 4 della nuova legge lombarda, ma riferimenti a strumenti di valutazione esistono anche in altre parti della norma

Art. 4

comma 1

" Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi. ……"

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

1.4 b - D.C.R. N° VII/35 DEL 13.03.2007 – BURL N° 14 DEL 02.04.2007

" Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi

(art. 4, comma1, l.r. 11 marzo 2005 , n°12) "

Con la presente D.C.R., la Regione Lombardia, individua l'ambito di applicazione della direttiva CEE , per la redazione della valutazione strategica di Piani e Programmi , precisando le casistiche nelle quali è necessario procedere al processo di valutazione ambientale ed alternativamente i casi in cui può essere effettuata la verifica di esclusione o addirittura non debba nemmeno essere presa in considerazione la valutazione ambientale strategica trattandosi di varianti urbanistiche di minore rilevanza.

Nell' ambito della predetta deliberazione viene esplicitato uno schema procedurale che deve essere seguito , qualora si renda necessario procedere alla redazione della VAS , riferita al piano o al programma.

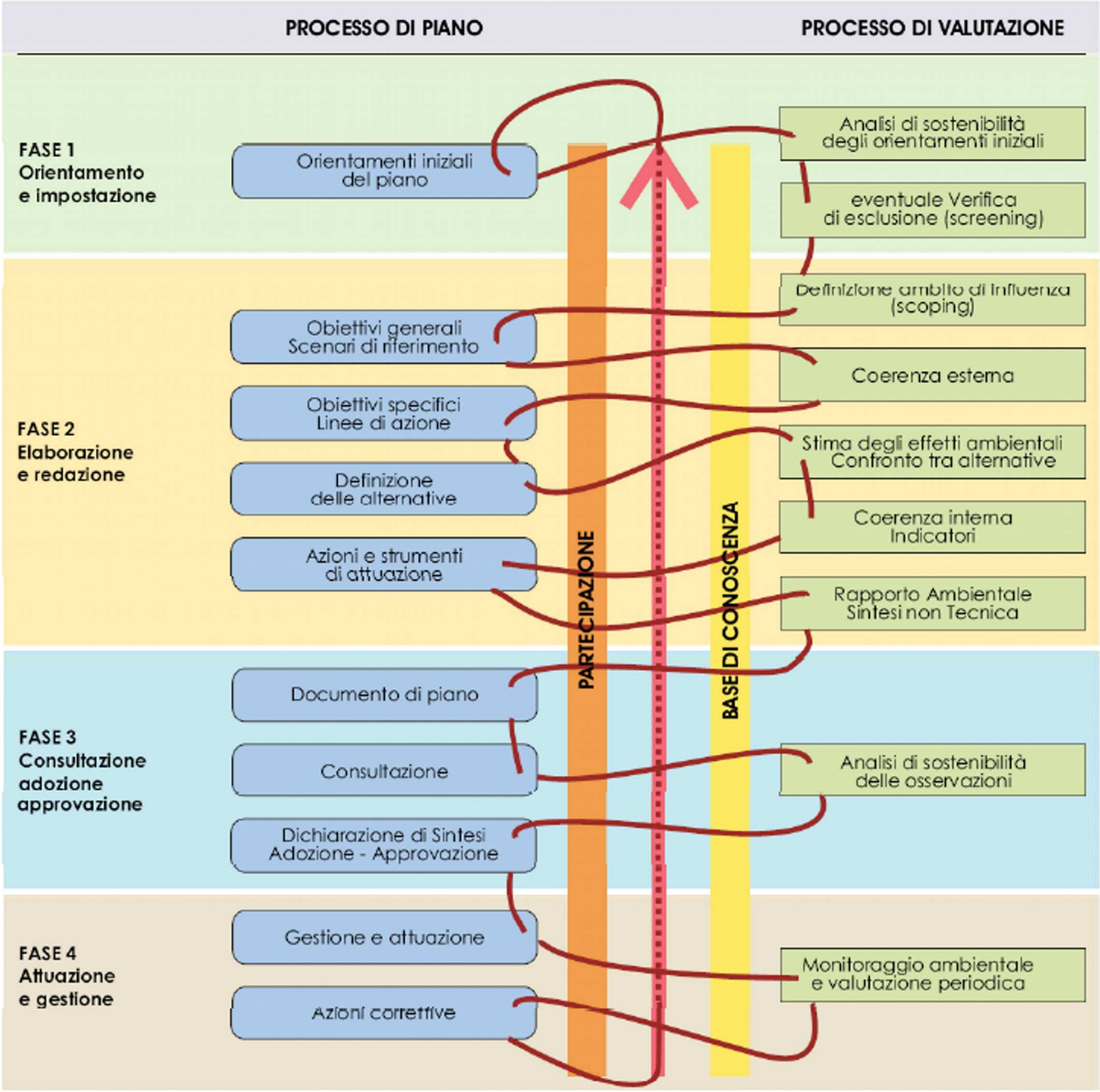
La figura a seguito riportata rappresenta la concatenazione delle fasi di un processo di pianificazione nel quale l'elaborazione dei contenuti di ciascuna fase è coerentemente integrata con la Valutazione Ambientale.

Il filo che collega analisi/ elaborazioni del piano e operazioni di Valutazione Ambientale rappresenta la correlazione tra i due processi e la stretta integrazione necessaria all'orientamento verso la sostenibilità ambientale.

Ne deriva che le attività del processo di valutazione non possono essere separate e distinte da quelle inerenti il processo di piano.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

SCHEMA VAS - D.C.R. N° VII/35 DEL 13.03.2007 – B URL N°14 DEL 02.04.2007



A seguito si ripercorre la sequenza delle fasi e delle operazioni comprese in ciascuna fase mettendo in risalto il contenuto e il ruolo della Valutazione Ambientale Stategica

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

SCHEMA A – PROCESSO METODOLOGICO – PROCEDURALE

Fase del piano	Processo di piano	Ambiente/ VA
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la redazione del rapporto ambientale
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del piano	A1. 1 Integrazione della dimensio-ne ambientale nel piano
	P1. 2 Definizione schema operativo per lo svolgimento del processo e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte	A1. 2 Definizione schema operativo per la VAS e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte
	P1. 3 Identificazione dei dati e delle informazioni disponibili sul territorio	A1. 3 Eventuale Verifica di esclusione (screening)
Conferenza di verifica /valutazione	Avvio del confronto	**Dir./art. 6 comma 5, art.7**
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2. 1 Determinazione obiettivi generali	A2. 1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping) e definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale
	P2. 2 Costruzione dello scenario di riferimento e di piano	A2. 2 Analisi di coerenza esterna
	P2. 3 Definizione obiettivi specifici e linee d'azione e costruzione delle alternative	A2. 3 Stima degli effetti ambientali costruzione e selezione degli indicatori A2. 4 Confronto e selezione delle alternative A2. 5 Analisi di coerenza interna A2. 6 Progettazione del sistema di monitoraggio
	P2. 4 Documento di piano	A2. 7 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
Conferenza di valutazione	Consultazione sul documento di piano	Valutazione del rapporto ambientale
Fase 3 Adozione approvazione	P3. 1 Adozione del piano	A3. 1 Dichiarazione di sintesi
	P3. 2 Pubblicazione e raccolta osservazioni, risposta alle osservazioni	A3. 2 Analisi di sostenibilità delle osservazioni pervenute
	P3. 3 Approvazione finale	A3. 3 Dichiarazione di sintesi finale
Fase 4 Attuazione gestione	P4. 1 Monitoraggio attuazione e gestione P4. 2 Azioni correttive ed eventuali retroazione	A4. 1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

LA PARTECIPAZIONE INTEGRATA

La partecipazione del pubblico, non solo dei singoli cittadini ma anche delle associazioni e categorie di settore dovranno essere coinvolte nei diversi momenti del processo, ciascuno con una propria finalità

SCHEMA B – IL PROCESSO PARTECIPATIVO

FASE 1

Selezione del Pubblico o delle Autorità da consultare

FASE 2

Informazione e comunicazione ai partecipanti

FASE 3

Fase dei contributi/ osservazioni dei cittadini

FASE 4

Divulgazione delle informazioni sulle integrazioni delle osservazioni dei partecipanti al processo

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

1.4 c - D.G.R. N° 8/ 6420 DEL 27.12.2008 – BURL N° 4 – supplemento straordinario DEL 24.01.2008 " Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS (art.4, L.R. n°12/2005; d.c.r. n° 351/2007)

Con il presente disposto legislativo , la Regione Lombardia , esplica , nelle diverse casistiche la medologia che deve essere utilizzata per la redazione della valutazione ambientale strategica di piani o programmi.
In modo particolare per quanto concerne i programmi integrati di intervento viene precisato che l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica si ha in caso di:

1) Programmi Integrati di intervento non aventi rilevanza regionale comportanti varianti urbanistiche (riferimento L.R. 12/05, art. 92 comma8)
2) Programmi integrati di intervento di rilevanza Regionale comportanti varianti urbanistiche (riferimento L.R. 12/05, art. 92, commi 4-7)
3) Accordi di Programma Promossi da enti locali con adesione regionale (L.R. 2/2003, art. 6 comma 12)

Nel punto 2 – ambito di applicazione la D.G.R. recita
" Gli strumenti di programmazione negoziata si caratterizzano per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti.
La necessità di sottoporre un programma integrato di intervento a VAS non può discernere da un accertamento preliminare il quale deve verificare:

1. la contemporaneità dei due requisiti a seguito indicati:
   - intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi
   - presenza di un livello di contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire variante urbanistica
2. confrontare la portata della variante urbanistica con il disposto dell'art. 4, comma 2, della L.R. 12/05 che disciplina il campo di applicazione della VAS , nel settore della pianificazione territoriale . In particolare il citato disposto prevede che debbano essere assoggettate a procedimento di Valutazione ambientale – VAS le sole varianti al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), ai Pianio Territoriali Provinciali (P.T.C.P.), ai piani d'area Regionali (P.T.R.A.) ed ai Documenti di Piano dei piani del Governo del Territorio.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Questa seconda operazione porta pertanto all'esclusione dal campo di applicazione della Direttiva delle Varianti Urbanistiche non individuate nel citato disposto della L.R. 12/05.

Nella fase transitoria di adeguamento dei P.R.G. vigenti e sino all'approvazione dei P.G.T. è comunque necessario assumere criteri di equiparazione coerenti con il richiamato disposto.

Devono comunque essere assoggettati a procedimento di Valutazione Ambientale – VAS i P.I.I./AdP che:

a) costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
b) producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.

L'autorità competente per la VAS comunale, determinato se il P.I.I. dovrà essere sottoposto o meno al processo di VAS, procede nell'applicazione dello schema metodologico applicativo previsto dalla D.G.R. Regionale.

1.4 d - La VAS regionale e il codice dell'ambiente D. Lgs n° 152 del 03.04.2006 modificato dal Dlgs n°4/2008 – Norme in materia di Ambiente

Un ulteriori riferimento legilativo è il D. Lgs n° 152 del 03.04.2006, modificato dal Dlgs n°4/2008 – Norme in materia di Ambiente , il quale in materia di VAS riprende i disposti contenuti nella Direttiva CEE 2001 , in linea anche con la legge e i disposti normativi della Regione Lombardia.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

2 - L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI VAS DEL P.I.I. EX IBM – COMUNE DI NOVEDRATE

Il programma integrato di intervento in oggetto interessa un'area centrale in comune di Novedrate , in precedenza occupata dagli uffici e sede di rappresentanza della società IBM.

La società Progetto Millenium s.r.l. ha presentato al comune di Novedrate, in data 24.03.2006 prot. n° 1983 e successivamente integrato in data 02.08.2006 prot. n° 4768, il progetto di programma integrato di intervento a firma dello studio T.P.4 Associati .

L'iter amministrativo della pratica ha avuto inizio in un momento legislativo urbanistico in corso di definizione, in merito all'applicazione delle procedure di valutazione ambientale strategica, per cui la regione lombardia aveva già espresso degli indirizzi relativamente all'applicazione della procedura, ma non era ancora entrata nel merito del dettaglio contenuto nell'ultimo disposto legislativo emanato.

La procedura di VAS , relativa al Programma Integrato di Intervento del comparto ex IBM , ha pertanto avuto origine antecedentemente della formalizzazione della procedura avvenuta con D.G.R. N° 8/ 6420 DEL 27.12.2008 – BU RL N°4 – supplemento straordinario del 24.01.2008.

Il comune di Novedrate a fronte della presentazione del predetto programma integrato di intervento ha affidato incarico esterno alla scrivente arch. Marielena Sgroi per la redazione della valutazione ambientale strategica del predetto P.I.I. .

Con deliberazione di giunta comunale n° 59 del 15. 11.2007 è stata nominata l'autorità competente per la VAS nella persona del Geom. Antonio Marelli, facente parte dell'organico dell'ufficio tecnico comunale.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Il comune di Novedrate ha provveduto ad effettuare la pubblicazione dell'avvio del procedimento :

- All'Albo Pretorio e 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.

L'amministrazione comunale di Novedrate , nella persona del Sindaco Sig. Barni e l'Autorità Competente per la VAS geom Antonio Marelli hanno provveduto ad indire la 1^ conferenza di valutazione della VAS , svoltasi in data 10.01.2008, alla quale sono stati invitati tutti i soggetti potenzialmente coinvolti al processo di valutazione del piano ed in particolare:

- Sindaci dei comuni confinanti: Carimate, Figino Serenza, Lentate sul Seveso, Mariano Comense.
- Assessore all'urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Novedrate
- ASL Distretto di Mariano Comense
- Regione Lombardia Direzione generale del Territorio Struttura Piani- Programmi e Progetti Urbani e Vas :Ing. Alberto De Luigi
- Amministrazione Provinciale Settore Pianificazione Territoriale : Arch. G. Cosenza
- Amministrazione Provinciale Settore Viabilità : Ing. Tarantola
- Progetto Millennium : operatore proponente
- Consorzio Provinciale Albergatori della Provincia di Como
- Camera di Commercio di Como
- Università e- campus -Telematica

La conferenza ha avuto come oggetto l'illustrazione delle finalità che si è posto il Programma integrato di intervento e delle indicazioni in merito ad una prima sostenibilità iniziale della VAS .

Nell'ambito della prima conferenza è stato illustrato un documento contenente lo schema del percorso metodologico procedurale e la proposta di ambito di influenza del programma integrato di intervento e altre informazioni includese nel presente rapporto ambientale – (allegato 1)

Successivamente è stata redatto verbale della conferenza di cui si è preso atto con determina comunale .

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

3- IL QUADRO CONOSCITIVO

3.1 – INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO SOVRACCOMUNALE E COMUNALE

Al fine di poter valutare la proposta del programma integrato di intervento relativa alla riqualificazione del comparto ex IBM, si è proceduto effettuando un indagine conoscitiva del contesto pianificatorio in cui l'intervento è inserito e sono stati effettuati degli approfondimenti tematici del contesto territoriale ed ambientale.

3.1a – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - P.T.C.R

La Giunta Regionale ha approvato con D.G.R. n° 6447 del 16.01.2008 la proposta di Piano Territoriale Regionale , che và a sostituire il Piano Territoriale Regionale attualmente in vigore.
Il comune di Novedrate è classificato nella fascia dell'alta pianura ed ambiti di criticità : Canturino.

3.1b – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI COMO - P.T.C.P.

Il comparto in oggetto è classificato nella cartografia della Rete Ecologica del P.T.C.P. provinciale come a seguito indicato:

- per la porzione edificata e a parco storico, in cessione al comune e per le aree oggetto di nuova edificazione in zona " aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti.

- La valle del Torrente Serenza, con gli ambiti boscati ad esso circostanti , in zona CAS – Aree e sorgenti di biodiversità di secondo livello (comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Nell'ambito del settore della rete viaria , il P.T.C.P. individua come quadro di riferimento programmatico delle infrastrutture a livello strategico e di riassetto funzionale della rete locale nell'ambito della categoria di intervento

b) di adeguamento strutturale, a supporto delle relazioni tra le principali polarità interne ed infraprovinciali:
(1) la riqualifica ed il potenziamento della S.P. 32 Novedratese nel tratto Arosio – Cermenate.

3.1 c – Il P.R.G. comunale

L'ambito del comparto da sottoporre a programma integrato di intervento, rispetto alla pianificazione comunale P.R.G. adottato con deliberazione C.C. n° 11 del 28.03.2006, redatto dallo studio ing. Riccardo Colombo, è classificato in parte in zona B2 di riconversione con P.A /B ed in minima parte con P.A./A , in parte in zona E2 boscata, in parte in zona A2 – ville storiche e contesti di pregio ambientale (villa Taverna e villa Arnabolodi).

Una porzione del comparto è inserita nell'ambito del Perimetro del Parco della Brughiera Briantea (PLIS- delibera G.C. n° 44 del 27.11.2003) e ricompresa nella fascia di Rispetto dei Corsi d'acqua D.Lgs n° 42/2004 art. 142 – Torre nte Serenza

3.1 d – Documento di inquadramento : P.I.I. – comparto ex IBM

Il comune di Noverate è dotato di Documento di Inquadramento, redatto dallo studio dott. Ing. Riccardo Colombo ed approvato con deliberazione C.C. n° 20 del 11.04.2006.

La finalità espressa nel documento di inquadramento per il P.I.I. comparto ex IBM è il seguente:" Riattivare l'utilizzo di strutture e del contesto territoriale e ambientale da tempo dimesso, 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"

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Nell'ambito del documento di inquadramento si prevede inoltre:

2- la cessione al comune per opere di urbanizzazione secondaria e standard qualitativo di:

- complesso immobiliare di villa Casana, costituito dalla villa settecentesca e dalle relative pertinenze destinate a scuderia, ricovero carrozze e foresteria
- parco di villa Casana per una superficie di circa 13.500 mq.
- Area boscata lungo la valle del Serenza, avente una superficie complessiva di circa 27.000 mq., compresa la Cappella Gentilizia esistente nel parco, di cui 3.700 mq. situati nell'adiacente territorio di Carimate
- Edificio adibito a portineria, ubicato in fregio alla via Isimbardi, n°8
- 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.
- Parcheggio ad uso pubblico correlato alla funzione ricettiva prevista.
- Parcheggi privati di uso condominiale al servizio dell'insediamento residenziale previsto.

3– centro istruzione

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

VARIANTE URBANISTICA DEL P.I.I.

ZONA B2 DI RICONVERSIONE

Possibilità di realizzazione di interventi di edificazione privata con le seguenti dimensioni e destinazioni d'uso:

- Funzione residenziale, con di s.l.p. nel limite di 11.000 mq. di cui 1.000 mq. destinati ad edilizia convenzionata.
- Funzione ricettiva alberghiera con s.l.p. nel limite di 5.000 mq.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

4 – IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – COMPARTO EX IBM

4.1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del comune di Novedrate, si sviluppa lungo la strada provinciale Novedratese, asse viario di interesse sovraccomunale .

Lungo la strada provinciale si sono sviluppate, le attività industriali e commerciali, mentre più internamente , vi è il centro storico e l'edificazione residenziale.

Nel territorio comunale vi sono due industrie a Rischio Industriale Rilevante (B&B e Salice) ed un'altra è ubicata nel vicino comune di Carimate (Lottonedil).

Nell'ambito del Piano d'Azione di prevenzione inquinamento atmosferico della Regione Lombardia il comune di Novedrate è ricompreso nella zona A1 a maggior inquinamento.

Il comparto oggetto del presente intervento, si trova, in prossimità del centro storico, ove sono localizzati anche tutti i principali servizi pubblici.

In particolare vengono a seguito elencati i servizi più significativi presenti in prossimità del comparto oggetto di intervento:

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

In una situazione viaria sovraccomunale, l'asse viario della Novedratese si inserisce nella S.S. dei Giovi, per poi raggiungere in un breve tratto l'Autostrada Milano – Como, nella parte a Nord, mentre attraverso la viabilità interna alla Città di Mariano Comense consente di raggiungere la direttrice Milano – Lecco .

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Da un punto di vista ferroviario , nel confinante comune di Carimate vi è la rete ferroviaria F.S. Milano – Como, e proprio in comune di Carimate è previsto il quadruplicamento, mentre sempre nella città di Mariano Comense vi è la stazione dell'asse ferroviario Milano- Seveso - Erba – Asso.

Di rilevanza da un punto di vista ambientale , la presenza di vaste aree agricole e boscate, inserite nell'ambito del PLIS della Brughiera Briantea, oltre alla presenza del Torrente Serenza che, lambisce ad ovest, il territorio comunale.

4.2 - IL QUADRO CONOSCITIVO

L'analisi dello stato di fatto e del progetto , relativamente alla valutazione ambientale strategica, ha posto l'attenzione agli indicatori delle analisi ossia quegli elementi e tematiche che consentono di valutare le positività e le negavità poste in essere dal programma integrato di intervento.

4.2 a – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il comparto oggetto dell'intervento è suddiviso in due ambiti, tra i quali vi è l'edificio sede della ex IBM , attualmente sede dell'università m c MILANO INTERNATIONAL CAMPUS , non facente parte del programma integrato di intervento, ma che ne costituisce parte integrate.

La conformazione morfologica e territoriale del comparto, sorto inizialmente come unica entità territoriale , fa sì che anche oggi in una analisi pianificatoria , indirizzata ad una trasformazione di parte di tali ambiti, non si possa prescindere da una valutazione della totalità del comparto iniziale.

Lo stato di fatto attuale dell'ambito sottoposto a trasformazione urbanistica ha la presenza di emergenze ambientali ed architettoniche storiche e moderne in particolare si evidenzia quanto a seguito indicato

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

L'EDIFICAZIONE ESISTENTE

A - EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO

VILLA CASANA – CON IL RELATIVO POST – PALAZZO E FORESTERIA

Villa Casana appare oggi decisamente conforme, pur nel suo particolare carattere, alla tipologia storica delle ville lombarde e specificatamente Brianzole. E' nata infatti come costruzione ben più ridotta ed umile nel 1704.

A quella data si può sicuramente far risalire il corpo originale del palazzo vetusto, e cioè la parte rivolta verso quello che oggi è il centro del paese. Le vaste cantine, che occupano il sottosuolo di questo braccio della villa hanno il soffitto costituito da una sequenza di volte: su di un muro è possibile leggere una data, 1704.

Tale corpo costituisce la parte centrale dell'odierna costruzione ad U e nasce come tipico esempio di costruzione rurale –civile del periodo. Costruita infatti per desiderio di un ricco borghese dell'epoca Antonio Francesco Manni, per seguire lo sviluppo agricolo delle numerosissime terre coltivate circostanti, la costruzione rispecchiava criteri di massima funzionalità ed agiata residenza, con riferimento alla situazione borghese del proprietario e della sua numerosa famiglia.

La villa venne ceduta ad un agiato commerciante milanese Antonio Toni, il quale nel 1803 rivendette il complesso al conte Giacomo Taverna, illustre rappresentante del patriziato milanese.

Dopo il 1820 iniziarono diversi lavori trasformando l'edificio da abitazione rustica a dimora di villeggiatura. Nel 1847 venne abbattuta una modesta costruzione e sostituita con un secondo braccio più piccolo destinato a scuderie e fienili. Nel 1830, alla costruzione di una piccola corte adibita ad uso civile per i dipendenti vennero aggiunte nuove scuderie.

I Taverna , trasformarono i terreni più prossimi all'edificio in giardini all'italiana, e quelli più lontani in parco costruendovi un roccolo per la caccia.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Nel 1871, la villa passò passo ai marchesi Isimbardi .

Nel 1907 la villa subì il suo più consistente rimaneggiamento, che le dette l'aspetto attuale con progetto dell'architetto Emilio Alemagna.

Il parco in stile italiano con viali ampi e rettilinei, venne convertito allo stile inglese.

L'ultimo proprietario fu il barone Rinaldo Cesana che cedette la villa alla IBM negli anni 70.

La villa fu successivamente ristrutturata nel 1972 su progetto dell'arch. Silvano Marinucci che ristrutturò in modo organico la dimora patrizia a cui fece seguito nel 1989 un seconda ristrutturazione per opera dell'architetto Andrea Prandoni.

La parte posteriore del complesso , comunemente denominata post palazzo (costituita da vecchie scuderie e strutture accessorie) non veniva utilizzata dalla società.

PORTINERIA SU VIA ISIMBARDI - Edificio di pregio architettonico

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

B - EX EDIFICIO SEDE IBM ORA SEDE DELL'UNIVERSITA' TELEMATICA – CAMPUS

EDIFICIO DI ARCHITETTURA MODERNA DI PREGIO ARCHITETTONICO

L'edificio 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

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

L'edificio fu costruito nei primi anni 70 su progetto degli architetti: Morasutti, Memoli, Gussoni, Benevento.

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

L'edificio che ospitava il Centro Studi IBM è sede dell'università m c MILANO INTERNATIONAL CAMPUS, una università telematica - campus con residenza per studenti. La superficie di oltre 23.000 mq. è essenzialmente divisa 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
- centro ricerche sull'apprendimento, con annessa biblioteca
- il centro servizi e-learning, in cui viene prodotto il materiale didattico e si coordina l'attività di insegnamento a distanza
- locali in cui è posizionata la piattaforma hardware per l'insegnamento a distanza.

L'edificio non è 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 finali.

Le aree a parcheggio, con una capienza di circa 160 posti auto, hanno accesso da via Isimbardi.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

CARATTERISTICHE AMBIENTALI delle aree significativamente interessate dal P.I.I.

C - L'AMBIENTE NATURALE

IL PARCO STORICO

Il parco in stile italiano con viali ampi e rettilinei, venne convertito allo stile inglese con stradicciole ad andamento sinuoso, tra macchie di alberi alternate a prati.

Nel 1910 un ciclone danneggio perte degli edifici e dell'impianto arboreo.

Ancora oggi nel vasto giardino vegetano anche faggi, abeti, cedri, magnolie giganti, biancospini, tuie giganti.

GLI AMBITI BOSCATI DEL TORRENTE SERENZA

Le aree boscate si sviluppano lungo in Torrente Serenza, per poi acquisire maggiore consistenza lungo la scarpata,mentre nella parte sovrastante semipianeggiante lasciano spazio a più ampi spazi prativi.

La consistenza dell'ambito boscato è considerevole e costituisce un elemento di valore ecologico - ambientale anche per le essenze arboree presenti.

GLI AMBITI PRATIVI

Gli spazi con destinazione prato sono localizzati nella parte alta della collina, in corrispondenza degli spazi edificati.

La presenza delle aree a prato alternata al parco sorico ed agli ambiti boscati riveste una valenza in prevalenza paesaggistica.

Nell'ambito del comparto vi sono diversi percorsi pedonali, in parte già attrezzati come percorso vita con anche indicazioni didattiche sul tipo di essenze arboree presenti nel parco.
Il percorso pedonale consente l'accesso alla cappella gentilizia ora sconsacrata.
.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Dalla consulenza dell'Agronomo Dott. E. Frigerio si evince il presente rilievo arboreo sul campo del comparto oggetto di programma integrato di intervento, meglio visibile negli elaborati tecnici allegati

Rilievo in campo A tavola 4 A

NORD

- gruppetto di pini austriaca e latifoglia
- gruppo esemplare di betulle
- siepe ornamentale di criptomeria japonica
- gruppo di olmi, robinie, arbusti vari a margine campi tennis

OVEST

- gruppo di quercie rosse, aceri saccarini
- bosco preesistente di robinia su scarpata
- gruppo di carpini, faggi;
- gruppo di pioppi bianchi e querce rosse
- gruppo di tigli e frassini

EST

- area a prato vite americana su pergola parcheggio
- gruppo esemplare di faggi
- gruppo di frassini
- siepe perimetrale lauroceraso

SUD

- gruppo di pini silvestri con processionaria
- gruppo di aceri montani
- prato polifita estensivo
- siepe perimetrale pyracantha , philadephus forsuzia, lauroceraso,
- robinia marginale su scarpata
- gruppi di olmi

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Rilievo in campo B tavola 4 B

NORD

- rampicanti su facciate con ampelopsis, glicine, aiuole di rose, iperico
- arbusti ornamentali di camelia, aucuba, tasso, cipresso, leccio, lauro ceraso tiglio;
- fascia conifere di mascheramento con abeti, pini e cedri
- gruppo di pinus pinea con cipressi farnie e ippocastani

OVEST

- bosco ceduo su scarpata con castagno, robinia, occasionale cigliegio, acero, agrifoglio;
- prato polifita con liquidambar;
- gruppo di fargne con esemplare, fioriture ed arbusti di olea fragrans, camelia azalee, forsizie e rose
- gruppo boschivi di ciliegi, faggi, carpini e fargne
- bosco su scarpata di castagni, robinia con olmi

EST

- esemplare di faggio
- gruppo misto di pini, tassi agrifogli cedri, noccioli, libocedro, magnolia, quercie, platano, aucuba
- gruppo di tassi, camelie, agrifogli, aucuba
- prato polifita estensivo

SUD

- gruppo arboreo di farnie, carpini e arbusti vari;
- gruppo ornamentali di platano, agrifoglio, metasequoia, pino argentato
- prato polifita, a margine cedri deodara ed abeti
- gruppi misti di tassi, farnie, carpini, arbusti vari (bambù)
- bosco esemplare di carpini
- boschetto esemplare di faggi

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

D- SITUAZIONE GEOMORFOLOGICA

STUDIO GEOLOGICO COMUNALE - L.R. 41/97 – REDATTO NEL 2003

Il comune di Novedrate è dotato di studio geologico , da un confronto con il P.I.I. con le classi di fattibilità geologica emerge che la maggior parte degli interventi sono classificati in

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
"In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali è consigliabile realizzare approfondimenti di carattere geologico – tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe."

Solo una modesta parte del settore meridionale a causa di un pendio molto inclinato è inserito in

Classe 3 – fattibilità con modeste limitazioni
" la clase comprende le zone nelle quali sono riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto sempre subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico- tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ o in laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc..)

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA
ALLEGATA AL P.I.I. E REDATTA DAL GEOLOGO DOTT. STEFANO FRATI

La relazione illustrativa, allegata al P.I.I. , redatta dal Geologo Dott. Stefano Frati , appare esaustiva del quadro geologico del comparto oggetto dell'intervento.

Pertanto , nell'ambito della analisi della valutazione ambientale strategica , verrà utilizzata come riferimento del quadro geologico esistente, non si reputa necessario effettuare ulteriori approfondimenti visto la non sussistenza di situazioni geologiche critiche, se in un unico punto bel localizzato.

E- AMBIENTE

SOTTOSERVIZI
L'ambito oggetto di intervento è attualmente servito , per cui vi è la presenza di tutte le reti: fognatura, enel, gas , acqua.

In considerazione del nuovo carico insediativo dovuto all'attuazione del P.I.I. , si dovrà prevedere un implementazione dei sottoservizi.

4.2 b – IL PROGETTO

Il progetto proposto nel programma integrato di intervento concretizza le finalità espresse dall'amministrazione comunale di Novedrate nel documento di inquadramento e relative al comparto ex IBM.

L'EDIFICAZIONE ESISTENTE

In particolare si prevede quanto a seguito indicato :

- ***VILLA CASANA – CON IL RELATIVO POST – PALAZZO E FORESTERIA***
- ***PORTINERIA SU VIA ISIMBARDI***
- ***CAPPELLA GENTILIZIA***

Cessione gratuita al Comune di Novedrate degli edifici .

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Il comune di Novedrate intende trasferire la sede municipale con gli uffici , attribuendo agli edifici storici una funzione pubblica e consentire alla popolazione di usufruire di un edificio di valore storico e culturale.

Un possibile utilizzo della cappella gentilizia, ora sconsacrata, potrebbe essere celebrazione di matrimoni civili.

- ***EX EDIFICIO SEDE IBM ORA SEDE DELL'UNIVERSITA' TELEMATICA – CAMPUS***

La destinazione d'uso attuale dell'edificio ed il suo riutilizzo funzionale sono in linea con i contenuti del documento di inquadramento del P.I.I. che prevedeva una destinazione a centro di istruzione con fruizione pubblica.

L'EDIFICAZIONE IN PROGETTO

Il programma integrato di intervento prevede la realizzazione degli interventi edilizi a seguito indicati:

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

- Superficie territoriale 79.930 mq.
- s.l.p. 5.000 mq. – h.max 18 metri
- piano interrato: parcheggi, servizi complementari
- piano terra: bar, hall, uffici amministrativi, servizi complementari
- piano 1°-2°-3°-4°: ricettivo – camere-
- piano copertura: giardino pensile.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

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

- s.l.p. 6.200 mq. di cui 1.000 di edilizia convenzionata

lotto B1 – consistenza dell'intervento n°2 edifici

- 30 appartamenti, h. massima 16,50 m.
- Piano interrato: parcheggi, servizi complementari
- Piano P.T. – 1°-2°-3°-4°: 3 appartamenti per pian o
- Piano Copertura : giardino pensile

lotto B2 – consistenza dell'intervento n°2 edifici

- 40 appartamenti, h. massima 16,50 m.
- Piano interrato: parcheggi, servizi complementari
- Piano P.T. – 1°-2°-3°-4°: 4 appartamenti per pian o
- Piano Copertura : giardino pensile

LOTTO C – EDIFICI RESIDENZIALI n°3 edifici (a sud di via Isimbardi e ad est di villa Casana)

- S.l.p. 4.800 mq.
- 48 appartamenti, h. massima 13,50 m.
- Piano interrato: parcheggi, servizi complementari
- Piano P.T. – 1°-2°-3°: 4 appartamenti per piano
- Piano Copertura : giardino pensile

PARCO URBANO PUBBLICO e PERCORSO PUBBLICO

Il progetto prevede la cessione gratuita al Comune di Novedrate del parco e degli ambiti boscati.

Il comune di Novedrate intende rivalorizzare il percorsi già esistenti ed in particolare il percorso vita consentendo la fruizione di questi spazi alla popolazione.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

4.2c GLI APPROFONDIMENTI DI SETTORE

Nell'ambito del quadro conoscitivo si è valutato avere particolare rilevanza alcuni aspetti fondamentali per poter effettuare le considerazioni di merito, nell'ambito della valutazione ambientale del progetto di programma integrato di intervento, per i quali, sono stati effettuati degli approfondimenti tematici.

In particolare:

L'ASSETTO VIARIO

o ***Studio allegato al P.I.I –In particolare indagine sul traffico***
prof. Ing. Savino Rinelli (Facoltà di Ingegneria Politecnico di Milano)

Nella documentazione allegata al Programma Integrato di Intervento vi è uno studio sul traffico esistente e potenziale , a seguito della realizzazione del programma integrato di intervento.

In considerazione dell'accesso al comparto dalla S.P. Novedratese, viabilità oggi congestionata dal traffico di interesse locale e sovraccomunale si è valutato indispensabile approfondire l'indagine svolta al fine di poter rendere l'intervento sostenibile.

E' stato pertanto richiesto il contributo professionale dello studio ***GLG progetti s.r.l . (vedasi allegata relazione e cartografia illustrativa)***

ASSETTO VIABILISTICO DELLA ZONA

L'assetto viario della zona è costituito da

- S.P. 32 Novedratese (posta a sud del Comparto)
- S.P. 35 " Copreno – Novedrate" (ubicata a ovest del comparto)
- S.S. 35 dei Giovi
- S.P. 21 direzione Cantù/ Mariano Comense- Meda.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Per quanto concerne il comune di Novedrate con riferimento all'area interessata dal P.I.I. , le principali direttrici sono rappresentate da:

- S.P. 32 Novedratese
- S.P. 39- S.P. 221.

L'accesso al comparto può avvenire in corrispondenza di due punti preferenziali:

1. con provenienza da via Europa Unita/ via Isimbardi affrontando un intersezione a T con obbligo di svolta a destra in direzione Lentate sul Seveso
2. con provenienza da via Cattaneo attraverso un'intersezione di tipo rotatoria con precedenza al flusso di traffico in transito.

Delle ulteriori alternative possono essere:

1. via della Costa che si snoda dal centro del paese, esclusivamente in uscita e a senso unico di marcia, sino a raggiungere l'intersezione a due livelli tra la S.P. " Novedrartese" e la S.P. 35
2. in direzione nord la S.P. 39, che conduce a Cantù, può essere raggiunta da Novedrate percorrendo via Como

REQUISITI ACUSTICI

o ***Studio allegato al P.I.I – HELIOS SERVICE s.a.s. di Maurizio Gaffuri***

Nella documentazione allegata al Programma Integrato di Intervento vi è il fascicolo con i requisiti acustici passivi .

Sempre in considerazione della realizzazione di edifici in prossimità della S.P. Novedratese, sono stati effettuati degli approfondimenti in merito agli elaborati già redatti dal programma integrato di intervento.

E' stato pertanto richiesto il contributo professionale dello studio ***Ing. Fabio Cortelezzi – Ing. Oliviero Guffanti***

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

L'AMBIENTE NATURALE

Un elemento importante , nell'ambito della realizzazione del programma integrato di intervento è la valenza ambientale presente in tale ambito.

Si è reso necessario pertanto richiedere la consulenza dell'**agronomo Dott. Frigerio**, finalizzata ad apportare dei contributi in merito sia agli interventi da realizzarsi che alla manutenzione e vivibilità degli spazi verdi a parco da adibire ad uso pubblico.

IL PAESAGGIO

In considerazione della sensibilità paesistica del sito , ad integrazione degli elaborati, già prodotti agli atti , per meglio inserirsi nella nuova visione d'insieme progettuale , sono stati redatti degli inserimenti fotografici dei nuovi volumi residenziali.

La rappresentazione delle nuove visuali , vuole essere uno strumento di lavoro ed un contributo necessario al fine di capire l'esigenza paesistica di ubicare le sagome ed i volumi del nuovo costruito , nella posizione inserita nel planivolumetrico, e non in altro posto , poiché rapportati ai volumi già esistenti.

4.3 – EVOLUZIONE PROBABILE DELL'AMBIENTE , SENZA L'ATTUAZIONE DEL P.I.I.

La situazione dell'ambiente , in assenza della realizzazione del progetto , previsto nell'ambito del programma integrato di intervento , aumenterebbe lo stato di decadenza già in essere.

Il comparto è in prevalenza dismesso, se non per la porzione di edificazione utilizzata dall'università telematica m c. MILANO INTERNATIONAL CAMPUS.

Lo stato conservativo degli immobili storici, attualmente in buone condizioni, se non utilizzati, si indirizza verso un degrado crescente, maggiore che non in una edificazione di tipo moderno.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Le aree boscate e a parco storico, necessitano di interventi manutentivi , resi possibili da un utilizzo pubblico delle aree , in alternativa si prefigura una situazione di sofferenza dell'impianto arboreo di valore ambientale.

L'attuazione del programma integrato di intervento consentirà di poter qualificare l'ambiente e valorizzare dei beni storici e culturali, rendoli patrimonio pubblico evitando così il degrado e l'abbandono.

5 – LE CRITICITA' E LE POSITIVITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI

LE POSITIVITA'

L'EDIFICAZIONE ESISTENTE

- ***VILLA CASANA – CON IL RELATIVO POST – PALAZZO E FORESTERIA***
- ***PORTINERIA SU VIA ISIMBARDI***
- ***CAPPELLA GENTILIZIA***

La villa Casana , con il relativo post palazzo e foresteria oltre che il parco pubblico ora versano in stato di abbandono, pur conservando delle buone condizioni manutentive.

La riconversione dell'edificio storico , con utilizzo come sede municipale costituisce un elemento qualificante delle azioni previste dal programma integrato di intervento poichè consente la fruizione pubblica di un bene storico di valore simbolico per la comunità attribuendo all'intervento un valore sociale positivo.

L'utilizzo dell'edificio storico, consente inoltre una manutenzione costante, così da evitare il degrado e la perdita di un elemento qualificante del centro storico comunale.

La villa Casana, costituisce, nell'ambito del nucleo storico cittadino di architettura rurale povera, uno dei pochi edifici significativi con importanza storico – architettonica .

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- ***EX EDIFICIO SEDE IBM ORA SEDE DELL'UNIVERSITA' TELEMATICA – CAMPUS***

La presenza di un polo universitario , in un edificio moderno di rilievo architettonico, in conformità alle previsioni contenute nel documento di inquadramento costituisce un elemento positivo .

L'EDIFICAZIONE IN PROGETTO

- **REALIZZAZIONE DI 1.000 MQ. DI S.L.P. DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

La realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata è un intervento positivo da un punto di vista sociale poiché consentirà a delle categorie di persone individuate dall'Amministrazione Comunale, di poter usufruire di abitazioni a prezzi agevolati

- **REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO**

La realizzazione di una struttura alberghiera è un fattore positivo, non solo per l'economia del paese, bensì anche dei comuni contermini , in considerazioni della crescente esigenza delle aziende di poter usufruire di un tale servizio, per il mercato con l'estero.

Vista la presenza nella zona di aziende, soprattutto del settore del mobile, che oggi, hanno rapporti con l'estero è crescente l'esigenza di una struttura alberghiera a supporto delle aziende locali, soprattutto nei periodi di fiere o manifestazioni di settore, ove soggiorano i compratori dei mercati esteri.

- **PARCO URBANO PUBBLICO e PERCORSO PUBBLICO**

La possibilità di usufruire da parte della popolazione comunale , che dei comuni contermini di spazi a verde di pregio e valore ambientale , costituisce un elemento positivo, poiché garantisce un servizio qualitativo pubblico e la manutenzione di spazi verdi altrimenti dismessi.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

CRITICITA' AMBIENTALI E PAESISTICHE

La sensibilità paesistica dell'ambito oggetto di intervento è determinata dalla presenza di emergenze ambientali e paesistiche costruite ed arboree , oltre che di valore simbolico che portano tale comparto ad una elevato grado di sensibilità paesistica.

Le criticità emerse in funzione della sensibilità paesistica del luogo sono determinate in particolare :

- ubicazione dei nuovi edifici in adiacenza agli edifici storici (villa Casana – post palazzo e foresteria) oltre che all'edificio di architettura moderna progettato negli anni 70 dagli architetti: Morasutti, Memoli, Gussoni, Benevento.
- presenza in adiacenza alla villa del centro storico di Novedrate oltre che di edificazione in prevalenza residenziale, lungo via Isimbardi, caratterizzata dalla presenza di altezze contenute tra i 5 e i 10 metri con l'unica caratterizzazione delle torri del ex centro formazione I.B.M. con altezze superiori ai 10 metri.
- morfologia dei luoghi ed in particolare della collina che degrada da via Isimbardi sino alla valle del torrente Serenza
- la presenza delle aree boscate, lungo il Torrente Serenza e del parco di valore ambientale di villa Casana
- la vicinanza degli ambiti inseriti nel PLIS - parco locale di interesse sovraccomunale della Brughiera Briantea.

Pertanto la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi edilizi dovrà confrontarsi con il quadro paesistico d'insieme avente le caratterizzazioni in precedenza descritte.

Oltre a quanto illustrato in precedenza non vi sono aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi della direttive 79/409/CEE e 92/42 CEE.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

La presenza di industrie a rischio rilevante nel territorio comunale non influisce alle valutazioni del quadro ambientale , poiché ubicate in lontananza rispetto al contesto in oggetto

L'indagine agronomica ha rilevato le pecularità e le emergenze ambientali ed ha fornito delle indicazioni progettuali di intervento ai fini della sostenibilità agronomica del piano.

CRITICITA' VIABILISTICHE

- ***Contributo studio GLG progetti s.r.l***
  (vedasi allegata relazione e cartografia illustrativa)

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE CONCLUSIONI RIPORTATE NELLA " RELAZIONE TECNICA – ANALISI DEGLI EFFETTI SUL TRAFFICO" ALLEGATA AL P.I.I. "COMPARTO EX IBM"

I dati riportati nello studio del traffico allegato al P.I.I. consentono di delineare una scenario viabilistico abbastanza attendibile.

Il rilievo dei flussi veicolari , in un numero definito di sezioni significative per l'area oggetto di studio (identificate con punti di ingresso/uscita al comparto dei potenziali veicoli attratti dalle nuove attività in progetto) mette in evidenza che la viabilità di carattere urbano è interessata da flussi di traffico assai modesti.

I risultati mettono altresì in rilievo, all'interno del comune, una preponderanza di traffico di "puro attraversamento" da localizzare lungo il tracciato della S.P. " Novedratese", in relazione al tipo di tracciato ed alle condizioni al contorno, tale asse è caratterizzato da una gravosa condizione di congestione veicolare.

In merito all'attuazione del P.I.I. è di cruciale importanza l'attenta valutazione degli effetti del traffico generato dai nuovi insediamenti soprattutto in corrispondenza degli innesti con la S.P. " Novedratese".

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Per quanto concerne lo scenario di progetto presentato nella relazione allegata al P.I.I., i dati del traffico indotto proposti, in termini di veicoli “generatti” dalle varie attività insediate, risultano abbastanza plausibili, unica eccezione è costituita dal polo universitario, per il quale, tenuto conto dell’elevato numero di alloggi per studenti e docenti a disposizione, il numero dei veicoli potrebbe risultare ragionevolmente superiore a quello indicato.

Con riferimento alla distribuzione veicolare lungo le vaie direttrici, si ritiene che la ripartizione percentuale proposta nella relazione allegata al P.I.I. crei un quadro non completamente attendibile e soprattutto, poco cautelativo in relazione alle potenziali interazioni dei nuovi flussi di traffico con la S.P. 32 Novedratese.

In considerazione della natura prettamente residenziale dell’area oggetto di intervento e valutate le possibili dinamiche della zona e le relazioni tra Novedrate , i comuni limitrofi e la città di Milano, si ritiene opportuno stimare che il numero di veicoli che andranno ad utilizzare effettivamente l’asse viario della S.P. 32 “ Novedratese”, aumentandone ulteriormente il volume di traffico, sia superiore a quello proposto.

Le considerazioni svolte delineano un quadro generale più gravoso, rispetto a quanto stimato nella relazione allegata al P.I.I.

Con riferimento unicamente al traffico interno alla zona di interesse, lungo le vie comunali, le puntualizzazioni sopra sviluppate possono risultare di scarso rilievo, in quanto, pur con gli eventuali incrementi, il traffico indotto è di lieve entità e si sovrappone a flussi già modesti senza creare criticità, mentre si rendono necessarie riflessioni più approfondite in merito all’immissione sulla S.P. 32 “ Novedratese”.

A tale proposito si sottolinea la criticità che determina l’immissione dei veicoli che usufruiranno della S.P. “ Novedratese” a seguito della realizzazione dei nuovi insediamenti che anche se pur di modesta entità,in termini generali, crea un aggravio ad una situazione già compromessa di evidente congestione veicolare.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

6 – LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO ED I CRITERI CORRETTIVI

6.1- 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:

1. SOSTENIBILITA' ECONOMICA : il P.I.I. deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti
2. SOSTENIBILITA' SOCIALE : il P.I.I. deve essere socialmente equo
3. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE : IL P.I.I. deve migliorare la qualità della vita e dell'ambiente.

6.2 - 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 cedute 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 urbanizzanto con un consumo minimo di suolo.

La realizzazione di una struttura alberghiera, và nella direzione della richiesta di mercato, comprovata da ricerche effettuate nel settore.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

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 , i quali preferiscono strutture periferiche rispetto a Milano o Como ed ubicate in prossimità della sede delle aziende.

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.

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

A fronte delle motivazioni sovraesposte non necessitano nell'ambito economico delle misure di compensazione per gli effetti che la realizzazione del P.I.I. ha sull'ambiente, essendo questi esclusivamente positivi.

Tuttavia si reputa opportuno, in merito alla struttura alberghiera, ai fini della corretta fornitura di un servizio di interesse pubblico di qualità , ecludere una gestione ad hotel ma consentire la sola gestione ad albergo.

6.3 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 il loro utilizzo quali servizi pubblici, costituisce un valore aggiunto qualificante.
- L'ulteriore cessione al comune di aree boscate lungo il Torrente Serenza, con percorsi vita già attrezzati, ai fini di un utilizzo pubblico di ambiti con valore naturalistico costituisce un elemento positivo nella valutazione dell'intervento.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- La realizzazione di abitazioni a prezzi calmierati, ha il vantaggio sociale per la popolazione che, oggi, con la riduzione del potere d'acquisto del denaro, potrà acquistare una abitazione in proprietà

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' SOCIALE

Si reputa tuttavia che sia opportuno precisare , nell'ambito degli elaborati del P.I.I. , le finalità sociali poste dall'Ammnistrazione Comunale di Novedrate in merito alla vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata.

In particolare dovrà essere inserito nella convenzione le caratteristiche che dovranno avere gli appartamenti da cedere a prezzi agevolati e le categorie di persone che potranno accedere alla graduatoria per l'assegnazione degli appartamenti.

Nel dettaglio dovrà essere precisato:

- Le dimensioni , di superfici contenute, degli appartamenti
- La categorie di persone che potrà accedere alla graduatoria redatta dal comune per l'assegnazione degli appartamenti: giovani giovani coppie di età compresa tra i 18 e i 30 anni con privilegio per i residenti in Novedrate a scalare in base al n° di anni di residenza.
- Reddito minimo previsto dalla legge regionale per accedere alla graduatoria degli immobili convenzionati.

Qualora entro la durata di anni 2 dall'ultimazione dei lavori, non si sarà esaurita la graduatoria, gli appartamenti potranno essere alienati a libero mercato.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

6.4 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Le valutazioni effettuate in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento si sono espresse nei diversi settori a seguito trattati.

IL PAESAGGIO

Ai fini di un corretto inserimento ambientale , nell'ambito di un contesto ad elevata sensibilità paesistica , nella fase attuativa dei singoli interventi dei lotti, l'impianto valutato e reso sostenibile nell'ambito della redazione della valutazione ambientale strategica, non potrà essere modificato.

L'attuale localizzazione delle sagome degli edifici, rappresentata nel 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, rapportandosi al costruito esistente.

Al fine dell'attribuzione della sostenibilità paesistica all'inserimento dei nuovi volumi nel contesto , sono state redatte degli inserimenti fotografici volti ad averse una visione d'insieme dei nuovi volumi , rispetto all' edificazione esistente ad all'impianto arboreo presente.

Una nuova localizzazione dei volumi, in fase attuativa, farebbe venire meno le considerazioni ambientali effettuate e finalizzate all'attribuzione della sostenibilità ambientale.

Il progetto esecutivo , nella definizione della composizione architettonica dell'edificio dovrà confrontarsi con il contesto circostante e porre particolare attenzione all'utilizzo dei materiali e finiture rapportandosi sia con le presenze storiche che moderne esistenti oltre che alle visuali in particolare della S.P. Novedratese, sia in direzione Copreno – Novedrate, sia lungo la viabilità prossima all'intervento, oltre che delle visuali interne al comparto, dalla villa Casana, verso i nuovi edifici.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Il progetto di nuovo impianto arboreo , con la definizione delle essenze, allegato al P.I.I. dovrà essere di consistenza adeguata, atta a costruire realmente una quinta alberata ed ad avere la funzione di mascheratura attribuitagli in fase di progettazione dell'intervento rispetto alle visuali sensibili.

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' PAESISTICA

Al fine della sostenibilità paesistica dell'intervento si pongono le seguenti prescrizioni:

- La localizzazione delle sagome , dei volumi e dei relativi sviluppi in alzato, non potranno subire, nell'ambito della definizione dei progetti esecutivi delle modifiche rispetto al planivolumetrico allegato al P.I.I.
  E' ammessa l'attuazione con un margine minimo di traslazione, ma non una diversa localizzazione dell'edificio.

- In considerazione del contesto in cui è inserita la nuova edificazione, deve essere realizzata a delimitazione delle aree private rispetto agli spazi di uso pubblico delle recinzioni di tipo trasparente, così da non determinare una barriera visiva, nell'ambito di un contesto ambientale di pregio.

- La progettazione esecutiva degli edifici , preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire o DIA dovrà essere esaminata dalla Commissione Paesaggio Comunale o dalla Commissione Edilizia integrata dagli Esperti Ambientali ai fini della valutazione dell'Esame Paesistico del progetto ai sensi dell'art. 25 e successivi delle N.T.A. del P.T.C.R.

- Nell'ambito del lotto C le aree a parcheggio previste in superficie , vengano realizzate interrate, così da lasciare l'area sovrastante a verde.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

LA NATURALITA'

LA SITUAZIONE GEOMORFOLOGICA

Gli approfondimenti , già effettuati dal **geologo Dott. S. Frati**, nell'ambito della progettazione del P.I.I. non prevedono preclusioni geologiche alla realizzazione dell'intervento, se non degli approfondimenti geologici, in fase attuativa degli edifici ubicate in classe di fattibilità 3, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

LA SITUAZIONE AGRONOMICA

Dagli approfondimenti dell' **agronomo dott. Frigerio** si individuano le prescrizioni di intervento a seguito specificate e rappresentate nella tavola grafica parte integrante del presente rapporto ambientale.

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' AGRONOMICA

o ***Contributo Dott. E. Frigerio***
(vedasi allegata relazione e cartografia illustrativa)

ELEMENTI DI ATTENZIONE PROGETTUALE

- ***AREE BOSCATE AD OVEST DI VILLA CASANA***
  1. ***salvaguardia, protezione e consolidamento delle scarpate, cigli e vallecole***
  2. ***mantenimento dei vincoli boscati e di quelli arborati esistenti***
- ***MANTENIMENTO, RECUPERO, PROTEZIONE DEI PICCOLI GRUPPI ARBOREI IN ZONA CENTRALE***
- ***AREA BOSCATA A NORD STRADA COMUNALE DELLA COSTA***
  massimo livello di salovaguardia e protezione aree boschive ed arborate di alto valore ecologico – ambientale

- ***CONSERVAZIONE PERCORSI ESISTENTI, LORO SOTTOFONDO E MARGINI ESTERNI***

- ***AMBITO A NORD S.P. NOVEDRATESE***
  1. ***salvaguardia e protezione dei limiti dei gruppi boschivi, loro sottobosco ed ambito perimetrale***
  2. ***mantenimento e potenziamento fascia boschiva preliminare e protezione scarpate e cigli.***

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

AZIONI PER LA CONSERVAZIONE

1.1. SUPERFICICIE DI INTERVENTO

Obbiettivi: **mantenimento della superficie edificatoria enmtro i limiti previsti dal P.I.I.**

modalità di intervento: **rapporto tra superficie di progetto e area P.I.I.**

1.2. DELIMITAZIONE AREE INTERNE DI CANTIERE

Obbiettivi: **Dentro l'area di cantiere applicare delimitazioni a protezione e salvaguardia di piante e suolo.**

modalità di intervento: **Rapporto tra superficie di cantiere e area P.I.I.**

1.3. MINIMA LAVORAZIONE SULLA VEGETAZIONE

Obbiettivi: **Interventi di rimanda dal secco e ripulitura, nessuna alterazione dimensione strutturale**

modalità di intervento: **numero abbattimento o trapianti, costo manutentorio**

1.4. SALVAGUARDIA HABITAT E LORO CONNESSIONI

Obbiettivi: **massima protezione per habitat ad alta valenza ecologica, per specie esemplari e per connessioni**

modalità di intervento: **aree habitat e connessioni**

1.5. CONSERVAZIONE DEL SUOLO DA SBANCAMENTO

Obbiettivi: **conservazione e recupero in loro del suolo di sbancamento**

modalità di intervento: **metri cubi suolo in deposito**

1.6. PROTEZIONE FASCE PERIMETRALI

Obbiettivi: **protezione e salvaguardia fasce perimetrali al cantiere/P.I.I.**

modalità di intervento: **censimento periodico stato di conservazione e/o degrado**

1.7. TEMPISTICA

Obbiettivi: **immediato utilizzo spazi naturali della fase di cantiere, impianti ed opere da eseguire in itinere**

modalità di intervento: **cronoprogramma**

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

AZIONI PER LA RIQUALIFICA

2.1 SPAZI ECOLOGICAMENTE ORIENTATI

Obbiettivi: creazioni di aiuole integrate con autoctone o compatibili ornamentali a bassa lavorabilità

modalità di intervento: superficie nuove aiuole

2.2 IMPIANTO NUOVI ALBERI

Obbiettivi: aumento della densità arborea su scarpate e nelle chiarie, a valenza protettiva ed ornamentale

modalità di intervento: numero e nuovi tipi di alberi

2.3 IMPIANTO NUOVI ARBUSTI

Obbiettivi: integrazione habitat con autoctone per formazione masse vegetale integrate

modalità di intervento: numero e tipi di nuovi arbusti

2.4 ORGANICAZIONE DEL SUOLO

Obbiettivi: riutilizzo suolo esistente per ricostruzione agro – ambientali, aggiunte di sostanza organica fino al 5%

modalità di intervento: analisi terreno ex ante, ex post, indice sostanza organica al 5%

2.5 MANUTENZIONE ECOLOGICAMENTE ORIENTATA DEL PARCO

Obbiettivi: programmi di manutenzione conservativa a minimo impatto con presenza tecnica di agronomo

modalità di intervento: piano di manutenzione, VTA, costi annuali per unità di superficie

2.6 AZIONI DI RIQUALIFICA SU ALTRI PARTI DEL TERRITORIO

Obbiettivi: scarpate con boschi deperienti da ripulire e riforestare, nel territorio comune aiuole ed alberi

modalità di intervento: piano di intervento sul verde comunale, importi a baget pluriennale

2.7 GESTIONE IDRICA ECOLOGICAMENTE ORIENTATA

Obbiettivi: sistemazione idraulica agraria con verifiche scarichi, drenaggi e deflussi idrici, recupero acqua.

modalità di intervento: piano di intervento per gestione idrica

2.8 PARCO DI INTERESSE PUBBLICO PER USO SOCIALE, ECONOMICO, AMBIENTALE

Obbiettivi: fruizione pubblica del parco, come polmone verde, sviluppo interessi culturali e socioeconomici

modalità di intervento: area ceduta gratuitamente al comune , mappatura

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

LA SITUAZIONE ACUSTICA

- ***Studio allegato al P.I.I – HELIOS SERVICE s.a.s. di Maurizio Gaffuri***

- ***Contributo Ing. Fabio Cortelezzi – Ing. Oliviero Guffanti***
  (vedasi allegata relazione e cartografia illustrativa)

L'unico aspetto critico e rilevato nell'analisi di progetto di programma integrato di intervento è l'adiacenza del lotto B alla fascia di Rispetto della strada provinciale Novedratese.

L'analisi dei carichi di traffico e la morfologia del territorio, con la strada provinciale posta ad una quota inferiore rispetto al piano di intervento del lotto B, hanno consentito di valutare l'intervento residenziale in oggetto come compatibile con la rumorisità esistente.

Si segnala inoltre che anche il D.P.R. 142/04 che norma il rumore da traffico veicolare prevede, per queste categorie di strade, che il rispetto dei limiti di rumorisità dovuti al traffico deve essere garantita da chi interviene sul territorio (nella fascia di 100 e 50 metri dal bordo stradale).

Nel caso stradale il dislivello esistente e la fascia boscata esistente costituiscono già una schermatura naturale rispetto al rumore.

La progettazione del P.I.I. ha inoltre seguito gli aspetti volti a garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi garantendo quindi un buon confort acustico per la residenza. Il clima acustico dell'area in oggetto, da quanto presunto nella relazione tecnica " Valutazione di clima acustico" a firma di M. Gaffuri si ritiene compatibile con l'insediamento proposto dal P.I.I. denominato comparto ex IBM

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

L'AMBIENTE

LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nell'ambito del contesto territoriale, si rileva la presenza di tre industrie RIR – rischio di incidente rilevante in particolare :

1. Ditta B&B è posto ad una distanza di circa 455 metri lineari
2. Ditta Salice è posto ad una distanza di circa 730 metri lineari
3. Ditta Lattonedil in comune di Carimate è posto ad una distanza di circa 590 metri lineari

La distanza delle industrie ad incidenze rilevante rispetto al comparto oggetto di intervento è tale da non costituire alcun pericolo per i nuovi insediamenti e le strutture e servizi di futuro uso pubblico.

I SOTTOSERVIZI E I SERVIZI DI USO PUBBLICO

Nell'ambito della relazione allegata al programma integrato di intervento , vi sono i calcoli per il dimensionamento delle fognature e sottoservizi necessari ad integrazione di quelli esistenti che garantiscono la sostenibilità dell'intervento edilizio.

Le strutture di uso pubblico esistenti, ubicate nel centro di Novedrate, in prossimità dell'intervento garantiscono alla popolazione futura di poter usufruire dei servizi primari.
Nell'ambito del piano dei servizi comunale verrà valutato il futuro incremento dei servizi comunali in funzione degli incrementi di nuova popolazione che si andrà ad insediare, non solo nell'ambito del P.I.I., per cui la dotazione di aree standard è garantita, ma sull'intero territorio comunale.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Il piano dei servizi andrà anche ad integrare il patrimonio comunale con le nuove aree ed aattrezzature di uso pubblico cedute gratuitamente al comune del programma integrato di intervento ed in particolare. Aree a parchegggio, parco pubblico, percorsi ciclopedonali attrezzati di uso pubblico, la Villa Casana, la cappellina gentilizia e la portineria su via Isimbardi.

SOSTENIBILITA' – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La popolazione da insediare all'interno del comparto è pari a circa 222 abitanti oltre all'albergo.
Nell'ambito del documento di inquadramento del P.R.G. vigente sono riportati i dati relativi al dimensionamento del piano con riferimento alla variante urbanistica adottata nel marzo 2005.
Volumi residenziali di nuova realizzazione:

- Cambi di destinazioni d'uso – recupero edilizio 4.050 mc.
- Lotti liberi di completamento e di espansione 41.745 mc.
  (comprensivo delle capacità edificatorie del lotto in zona B2 – P.A. /B)
- Residenza in ambiti di zona D2 4.000 mc

TOTALE 49.795 mc

Corrispondenti ad abitanti teorici pari a 49.745 mc. : 150 mc/ab = 332 ab
Abitanti aggiuntivi a seguito dell'attuazione del P.I.I. circa **127 abitanti**

La nuova popolazione da insediare nell'ambito del comparto sottoposto a P.I.I. è pari a 222 abitanti , tuttavia parte di questi nuovi abitanti aggiuntivi era già stato considerato nell'ambito del dimensionamento di piano della variante 2005 , in particolare con riferimento alle capacità edificatorie del lotto in zona B2 / PA/B.
Pertanto gli abitanti aggiuntivi in base alla variante 2005 con l'aggiunta del programme integrato di intervento ex IBM è pari a circa **459 abitanti.**

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

L'incremento di abitanti, in aggiunta alle previsioni contenute nella variante 2005, stimato in circa 127 abitanti aggiuntivi non stravolge l'assetto territoriale comunale del sistema dei rifiuti dell'apporto di approvigionamento idrico e deporazione comunale , che ad oggi sono in grado di sopportare l'apporto numerico aggiuntivo di abitanti previsti nell'ambito del P.I.I.

Popolazione complessiva

a)	Popolazione residente al 2006	2.950 ab
b)	Popolazione da insediare	332 ab
c)	Popolazione da insediare con il P.I.I.	127 ab
Totale		3.409 ab

SOSTENIBILITA' – VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE STANDARD

In considerazione dei dati sopra riportati , la dotazione unitaria di aree standard per abitante risulta essere la seguente :

- Aree standard complessivamente esistenti – variante 2005- 143.950 mq.
- Aree pubbliche ed uso pubblico cedute dal P.I.I. 42.240 mq.

  Totale 186.190 mq.

Dotazione unitaria 186.190 mq : 3.409 ab = **54,61 mq/ab** superiori a 43,80 mq./ab previsti nella variante urbanistica 2005 , pari ad oltre il doppio della dotazione unitaria prevista dalla L.R. 51/75 ed ampliamente superiore ai 18 mq/ab della recente L.R. 12/2005.

IL CONSUMO DI SUOLO – PERMEABILITA' DEL SUOLO

Nell'ambito del programma integrato di intervento si è portata una particolare attenzione alla concentrazione, nell'ambito del comparto, delle zone interessate da nuova edificazione in ambiti dismessi , quali la zona dell'attuale spazi destinati a Tennis, ubicati in prossimità dei servizi primari, lasciando incontaminati gli spazi con valore naturalistico ed ambientale.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Si è prestata una particolare attenzione all'inserimento dei volumi , comparto C, tra la villa Casana ed l'edificio di architettura moderna oggi sede universitaria., lasciando ampio spazio agli ambiti naturali e privilegiando il contesto rispetto alla localizzazione della nuova edificazione.

I nuovi edifici residenziali e le aree a parcheggio di pertinenza che si andranno a realizzare in parte utilizzano una porzione di suolo impermeabile (presenza di asfalto dei campi da tennis), in parte utilizzano porzioni di aree permeabili.

La superficie permeabile trasformata in impermeabile per la edificazione della nuova edificazione e dei parcheggi è pari a mq. 11.770

La superficie complessiva dell'intero comparto è pari a mq. 79.980

Il rapporto percentuale tra la superficie complessiva e quella impermeabile è pari al 14%

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Al fine della sostenibilità ambientale dell'intervento si pongono le seguenti prescrizioni:

- La costruzione della nuova edificazione, in linea con i contenuti già evidenziati nell'ambito del programma integrato di intervento che prevede la realizzazione di tetti verdi, ai fini di dare ulteriore sostenibilità al consumo di nuovo suolo dovrà essere realizzato secondo i criteri emanati dalla regione lombardia per il contenimento di consumo energetico nei nuovi edifici residenziali, fino al raggiungimento di parametri superiori ai minimi previsti per legge.

- In base anche alle considerazioni effettuate, nell'ambito dell'esame complessivo dell'intervento (flusso di traffico, sottoservizi) derivanti dalla nuova edificazione è vincolante la realizzazione di un numero di appartamenti pari a quelli indicati nell'ambito del planivolumetrico, non un numero superiore, bensì eventualmente un numero inferiore. La realizzazione di un numero di appartamenti superiori a quelli previsti andrebbe a compromettere le considerazioni effettuate sul numero di persone che confluirà nell'ambito del comparto e sul dimensionamento dei sottoservizi.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

LA VIABILITA'

o ***Contributo studio GLG progetti s.r.l***
(vedasi allegata relazione e cartografia illustrativa)

L'analisi illustrata in precedenza pone in evidenza alcune criticità legate, in particolar modo , all'aumento di traffico lungo la S.P. Novedratese a seguito dell'insediamento delle nuove attività nell'ambito del Programma integrato di intervento " Comparto ex IBM".

Si ritiene comunque , che le problematiche sollevate in merito alla sovrapposizione del traffico indotto alla domanda di mobilità attuale, con particolare riferimento alla direttrice S.P. 32 " Novedratese" possano trovare soluzione nel più generale quadro viabilistico dei nuovi interventi previsti nella zona dall'Amministrazione Provinciale di Como ed in una accorta gestione interna al comune dei nuovi flussi di traffico.

CRITERI CORRETTIVI A GARANZIA DELLA SOSTENIBILITA' VIABILISTICA

La sostenibilità dal punto di vista viabilistico del Programma Integrato di Intervento " Comparto ex IBM" è vincolata a quanto a seguito indicato:

- Indirizzare l'immissione dei veicoli nella S.P. 32 " Novedratese" in corrispondenza dei due punti preferenziali: l'esistente svincolo tra la S.P. " Novedratese e la S.P. 35 (indicato con la sigla A nella tavola di progetto) , da raggiungere dirigendo i veicoli lungo via della Costa, e l'intersezione tra la S.P. 32 " Novedratese" e la via Cattaneo (indicato con B nello schema di viabilità allegato alla presente) di cui è in fase di elaborazione il progetto di sistemazione viaria.

La scelta dei punti di immissione è dettata dalla scelta delle due intersezioni, la prima attualmente già esistente, nella sua forma definitiva e la seconda da modificare sulla base di un nuovo progetto in fase di elaborazione da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Entrambi gli svincoli, una volta eseguiti i lavori in corrispondenza dell'innesto della via Cattaneo/ via Vecchia Canturina sulla S.P. 32 " Novedratese", si configurano come intersezioni a livelli diffeenziati con privilegio della corrente di traffico lungto la S.P. 32 " Novedratese".

Il tracciato della S.P. 32" Novedratese", che costituisce l'asse principale, è sfalsato altimetricamente" rispetto alla quota della restante parte degli svincoli destinata, invece, a regolare i flussi di modesta entità (traffico urbano e immissioni/uscite dalla direttrice principale).

In questo modo, attraverso la definizione di un sistema di gerarchie tra le arterie, si consente l'attraversamento indisturbato della corrente prinncipale, gravaa da un elevato volume di traffico.

Tale scelta, che tiene in debita considerazione il differente grado di importanza viabilistica delle arterie che si intersecano, consente di garantire fluidità alla corrente veicolare lungo la S.P. 32 " Novedratese", eliminando traiettorie conflittuali, attese e ritardi ed elevando il livello di sicurezza globale del tracciato stradale.

In corrispondenza delle due intersezioni citate e con particolare riguardo alla loro tipologia, l'incremento di traffico, generato dai nuovi insediamenti del P.I.I. non crea particolari criticità; tale affermazione non è altrettanto sostenibile nel caso di intersezioni a raso quali l'attuale rotatoria localizzata all'innesto tra via Cattaneo e la s.p. 32 " novedratese" o lo svincolo ubicato all'imbocco di via Europa/ via Isimbardi.

In particolare, all'innesto tra via Cattaneo e la S.P. 32" Novedratese", il progetto di rotatoria a due livelli elaborato dall'Amministrazione Provinciale prevede che il tracciato della S.P. 32 " Novedratese", cioè l'asse principale, sia " sfalsato altimetricamente" rispetto alla quota dell'attuale intersezione e portato a livello inferiore rispetto al piano viario della nuova rotatoria che rappresenta l'elemento di "scavalco" della direttrice principale. La rotatoria a raso è destinata invece, a svincolare i flussi di traffico urbani e regola le immissioni e le uscite dall'asse viario della S.P. 32" Novedratese"

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Si sottolinea, in ultimo, che l'intersezione tra la S.P. 32" Novedratese" e la S.P. 35, attuando come meglio precisato nel seguito quanto previsto nella seconda prescrizione, è raggiungibile dall'area oggetto di intervento unicamente percorrendo la via della Costa; in previsione futura si propone pertanto che essa rappresenti, in abbinamento a via Cattaneo, uno degli assi viari principali di uscita del centro di Novedrate.

- Disincentivare l'immissione diretta nella S.P. 32 "Novedratese" dei nuovi insediamenti da via Europa Unita / via Isimbardi, attraverso opportuna segnaletica da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne le seconda prescrizione, si ritiene che, al fine di supportare ulteriormente l'ipotesi di indirizzare i flussi veicolari in uscita dal centro verso le due intersezioni sopra indicate , avvalendosi deli tracciati di via della Costa e via Cattaneo, sia necessario disincentivare l'immissione da via Europa Unita nella S.P. 32" Novedratese" dei veicoli " generati" dai nuovi insediamenti previsti nel P.I.I. (in particolare l'insediamento ricettivo – alberghiero e la porzione di insediamento residenziale collocato direttamente a nord della " Novedratese"). Tale condizione con riferimento alla parte terminale di via Europa Unita prima dell'immissione nella S.P. 32 " Novedratese" (zona via F.lli Kennedy), può essere garantita, attraverso confronto con l'Amministrazione Comunale, mediante l'indioviduazione di tratti stradali a senso unico di marcia o doppio senso con verso riservato ai soli residenti oppure mediante prescrizioni al progetto che comportino, in uscita dalla nuova struttura alberghiera e dalle retrostanti aree residenziali, l'obbligo di svolta a sinistra verso via Isimbardi

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

7 – RISPONDENZA DEL P.I.I. AGLI OBBIETTIVI STABILITI A LIVELLO INTERNAZIONALE

A seguito , si sintetizza la rispondenza , relitava all'intervento in oggetto agli obbiettivi di sostenibilità ambientale introdotti nel manuale della direttiva CEE 2001

- *Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili:*

  Il progamma integrato di intervento prevede la realizzazione di edifici ecosostenibili, volto al contenimento delle risorse energetiche non rinnovabili.

- *Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione:*

  La progettazione degli interventi edilizi , non si è limitata a considerare l'ambiente costruito, ma anche gli ambiti agricoli e boscati, finalizzando il programma integrato di intervento alla valorizzazione dell'intero ambito oggetto di intervento.

  La valutazione ambientale strategica attraverso gli approfondimenti redatti dall'agronomo , ha fornito delle indicazioni per l'uso, la salvaguardia e la conservazione degli ambiti di valore ambientale.

- *Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale , delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti:*

  Nell'ambito del programma integrato di intervento non è previsto l'uso o la gestione di rifiuti pericolosi ed inquinanti.

- *Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi:*

  L'analisi agronomica , a supporto della valutazione ambientale strategica, si è indirizzata verso la valorizzazione e la conservazione della flora e degli habitat, con indicazione progettuali puntuali.

  L'analisi paesaggistica ha completato la progettazione del programma integrato di intervento, che già aveva apportato un attenzione particolare al contesto paesistico, in cui veniva inserita la nuova edificazione.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- *Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche:*

  La dismissione attuale dell'area ha come naturale evoluzione il degrado e l'abbandono delle aree e degli ambiti ad elevato valore paesistico.

  Il progetto di programma integrato di intervento porterà ad un miglioramento della qualità dei suoli ed ad una riqualificazione ambientale degli ambiti.

- *Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali:*

  Il progetto di programma integrato di intervento migliora notevolmente la qualità delle risorse storiche, in particolare la cessione al comune di villa Casana della Cappellina Gentilizia e della Portineria su via Isimbardi , oltre che del parco storico, consente alla popolazione di godere di un patrimonio culturale e storico tra i più significativi del comune.

- *Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale:*

  La qualità dell'ambiente locale , con l'attuazione del programma integrato di intervento subisce un notevole miglioramento poiché viene valorizzato un polmone verde con elementi di valore architettonico ed ambientale nel centro del nucleo urbano.

- *Protezione dell'atmosfera:*

  La realizzazione delle nuove abitazioni si indirizza verso delle costruzioni ecosostenibili. La situazione del traffico e del potenziale inquinamento atmosferico creato dal nuovo transito di autoveicoli è reso sostenibile dalle soluzioni progettuali alternative introdotte dalla valutazione ambientale strategica con il contributo dello studio viario.

- *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale:*

  L'apertura al pubblico di un parco di valore storico con un percorso vita didattico già esistente , valorizzato nell'ambito del programma integrato di intervento, costituisce un elemento importante per lo sviluppo dell'istruzione in campo ambientale.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

- *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*:

  Diversi sono stati gli incontri pubblici volti ad dibattito al fine di meglio valutare la progettazione del programma integrato di intervento in ambito comunale.

  L'Amministrazione Comunale ha coinvolto la popolazione nel processo partecipativo della valutazione ambientale strategica del programma integrato di intervento con le forme di pubblicità previste dalla legge oltre alla pubblicazione dell'avviso sul sito comunale.

  Vi è stato inoltre un coinvolgimento di tutti gli operatori, enti ed associazioni potenzialmente interessate attraverso la 1^ conferenza di valutazione della VAS.

8- POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Nell'ambito dell'analisi del quadro conoscitivo e degli approfondimenti di settore sono state sviscerate, in dettaglio tutte le problematiche, le positività e le negatività derivanti dall'attuazione del programma integrato di inervento sull'ambiente.

Il passo successivo ha portato ad individuare quali dovevano essere i correttivi e le conmpensazioni necessarie , così da poter dare sostenibilità al programma integrato di intervento.

A fronte delle indicazioni e prescrizioni fornite dalla valutazione ambientale strategica , si reputa che il programma integrato di intervento in esame apporti effetti significativamente positivi sull'ambiente.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

9- SINTESI DELLE ALTERNATIVE

Il programma integrato di intervento è stato valutato , in ogni suo elaborato ed approfondimento tematico dalla valutazione ambientale strategica.

Qualora si sia reputato che le informazioni date fossero carenti o non sufficienti ai fini di poter effettuare una valutazione degli effetti che l'attuazione del programma integrato di intervento avrebbe avuto sull'ambiente sono stati integrati con dei contributi di settore.

Il quadro conoscitivo complessivo , su cui si è basata la valutazione ambientale strategica, era completo ad aveva tutte le informazioni e le conoscenze necessarie per poter effettuare le valutazioni di merito.

La valutazione ambientale strategica , in taluni casi ha reputato le soluzioni proposte coerenti e sostenibili, in altri casi si sono dovuti apportare dei correttivi volti a migliorare la situazione ambientale e gli effetti che il programma integrato di intervento avrebbe avuto sull'ambiente. (es la soluzione viaria alternativa per l'immissione dei veicoli sulla S.P. " Novedratese").

10 – IL MONITORAGGIO

A seguito vengono descritte le misure previste in merito al monitoraggio :

1- Entro 1 anno dalla ultimazione dei lavori dell'edificio , ove prevista la realizzazione degli appartamenti di edilizia convenzionata dovrà essere verificato che siano state effettuate tutte le forme di pubblicità possibile così da poter conseguire la finalità di assegnazione degli alloggi di edilizia convenzionata.

   La stessa verifica dovrà essere effettuata prima dello scadere del vincolo , ossia due anni dalla utimazione dei lavori.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

Qualora il comune verifichi che vi siano altre categorie sociali, con i redditi previste per legge, che necessino di accedere alla graduatoria , la convenzione può essere adeguata al fine di garantire la finalità sociale dell'intervento

2- La situazione del traffico, dovrà essere monitorata , nelle diverse fasi, in base alla ultimazione di ogni lotto , con verifiche periodiche di rilevazioni sul posto al fine di verificare che la situazione prospettata sia compatibile con la situazione già congestionata di traffico che transita sulla S.P. Novedratese, al finme di poter meglio valutare l'idoneità dei correttivi adottati in fase progettuale.

3- Verifica dell'applicazione della prescrizione ambientale legata alla realizzazione di edifici ecosostenibili in sede di dichiarazione di cerificazione energetica da parte del soggetto certificatore.

4- Verifica e monitoraggio periodico dell'attuazione delle azioni per la conservazione e riqualifica del patrimonio arboreo, secondo la tempistica stabilità da un esperto del settore e con la consulenza di un agronomo.

5- Verifica delle conseguenze derivanti dalla fruizione del parco da parte della popolazione e monitoraggio dello stato di manutenzione, con cadenza periodica.

6- Verifica delle azioni operative messe in opera dall'Amministrazione Comunale per l'utilizzo degli edifici ceduti al comune , villa Casana, Cappella Gentilizia, Portineria su via Isimbardi. Monitoraggio degli interventi edilizi sugli edifici e adeguamento funzionale per un loro uso pubblico, secondo le tempistiche delle diverse fasi di attuazione.

7- Verifica della funzione assunta dagli edifici ceduti al comune , villa Casana con il parco storico, Cappella Gentilizia , Portineria su via Isimbardi, nell'ambito del Piano dei Servizi comunale, rapportato agli altri servizi pubblici presenti sul territorio comunale e alla funzione di servizio di qualità per la popolazione di Novedrate.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

8- Verifica dell'inserimento paesistico degli interventi edilizi, non solo in fase di progettazione, ma anche in fase esecutiva, al fine di comprovare sul luogo e in una situazione reale le considerazioni astratte effettuate nell'ambito della simulazione fotografica degli interventi edilizi.

9- Verifica della funzionalità della struttura alberghiera , in particolare dell'attuazione della prescrizione inserita nell'ambito della sostenibilità ambintale dell'intervento con destinazione albergo e non hotel e del n° di person e che usufruisce della struttura. Il monitoraggio dovrà essere effettuato con cadenza annuale.

11- SINTESI NON TECNICA DELLE INFORMAZIONI ASSUNTE

In sintesi vengono a seguito riportate le motivazioni per cui l'intervento, a fronte degli accorgimenti tecnici illustrati nei capitoli precedenti, si reputa essere sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica.

IMPORTANZA SOCIALE

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 ambientale ed a livello sovraccomunale per la valorizzazione degli ambiti di valore ambientale del torrente Serenza.

Realizzazione di edificazione con prezzi calmierati a sostegno di categorie deboli, così da garantire loro una abitazione in proprietà

IMPORTANZA ECONOMICA

L'intervento và a colmare l'esigenza locale, sovraccomunale di alcuni settori con la realizzazione di un albergo ed abitazioni a prezzi calmierati , con un uso di suolo già urbanizzato in un comparto in parte dismesso.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it

La sosternibilità economica dell'intervento è inoltre avvalorata dalla cessione di edifici storici e beni arborei di valore ambientale , oltre ad opere urbanizzative quali parcheggi, con un valore nettamente superioriore all'intervento edilizio realizzato.

IMPORTANZA AMBIENTALE

L'inserimento in un contesto di nuove abitazioni residenziali, a margine di un ambito definito nel contesto pianificatorio provinciale , quale ambito di tutela assoluta CAP, non crea danni al contesto, bensì consente la valorizzazione proprio degli ambiti del Torrente Serenza.

Il programma integrato di intervento prevede infatti una valorizzazione degli ambiti boscati ed a parco dismessi e dei percorsi pedonali pubblici di importanza didattico – culturale.

La valutazione ambientale strategica ha dato un valevole contributo agronomico per guidare gli interventi in un ambito di tutela e valore ambientale.
La progettazione delle nuovi edifici ha mostrato parecchia attenzione nell'inserimento del nuovo costruito nell'ambito del conteso in considerazione della conformazione morfologica dei luoghi.

La nuova edificazione sarà realizzata con metreiali ecosostenibili, in attuazione delle indicazioni contenute nei recenti disposti regionali in materia indirizzati verso il contenimento del consumo energetico.

L'attenzione paesistica della valutazione ambientale strategica ha integrato i contenuti del programma integrato di intervento , inserendo un ulteriore momento di valutazione dell'intervento con l'esame paesistico dei progetti, previsto dal piano territoriale paesistico regionale per ambiti con elevata sensibilità ambientale e paesistica.

Dott. Arch. Marielena Sgroi- Lambrugo (Co) – via Roma, 3 – tel 031/3590232- fax 031/3592139- cell. 338/7128010 – Mail : elena @studiosgroi.it