



comune di  
**Novedrate**

provincia di como

**V.** *valutazione* **S.** *strategica di*  
**A.** *ambientale*

programma integrato di intervento

Comparto ex I.B.M.

via Isimbardi - via Europa Unita - via alla Costa

**RAPPORTO AMBIENTALE**

## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

Il tecnico  
Arch. M. Sgroi

il sindaco  
Sig. M. Barni

U.T.C.  
Arch. E. Nigro

Autorità competente VAS  
geom. A. Marelli

## **OSSERVAZIONE N°1**

**Progetto Millennium S.R.L. – Legale Rappresentante : Marelli Sonia**

**Prot. n° 3022 del 13.05.2008 – integrazione prot. 2 1.05.2008**

### **PUNTO 1**

Si richiede di ripermire l'ambito del Programma Integrato di Intervento, limitandolo ai solo ambiti ricompresi nella zona ambiti urbanizzati del P.T.C.P. provinciale ed escludendo le aree definite dal P.T.C.P. provinciale zona CAS.

Le aree inserite in zona CAS del P.T.C.P. sono soggette a soli interventi di riqualificazione ambientale .

La proprietà si impegna comunque a cedere tali aree al comune di Novedrate, mantenendo la loro vocazione naturalistica.

### **CONTRODEDUZIONE :**

Già negli elaborati grafici allegati alla VAS , si andrà a ridefinire il perimetro del P.I.I. .

La nuova delimitazione dell'ambito da sottoporre a P.I.I. verrà recepita nel P.I.I. medesimo.

### **PUNTO 2**

Il Rapporto Ambientale indica come uno dei criteri correttivi del lotto C , la realizzazione di parcheggi destinati ad area standard, interrati anziché in superficie , si reputa maggiormente invasivo un intervento interrato anziché in superficie.

### **CONTRODEDUZIONE :**

Si valuta possibile il mantenimento degli spazi pubblici a parcheggio in superficie, fatto salvo la realizzazione degli stessi con materiali che consentano un giusto inserimento ambientale.

### **INTEGRAZIONE OSSERVAZIONE 1):**

Il Rapporto Ambientale pone come criterio correttivo a garanzia della sostenibilità ambientale il numero di appartamenti rappresentati nel planivolumetrico.

Si rileva che il parametro non è indicativo ; gli abitanti teorici sono stati calcolati sulla volumetria ed s.l.p., parametri abituali per la quantificazione anche dei servizi ed infrastrutture pubbliche e di uso pubblico. Solo nella fase del progetto edilizio verranno definiti gli altri parametri non sottoponibili a limitazioni.

**CONTRODEDUZIONE :**

Si dà atto che è consuetudine l'utilizzo di parametri urbanistici diversi, quali il volume e la s.l.p. per le proiezioni relative sia agli abitanti equivalenti che alla dotazione di aree standard, tuttavia la limitazione relativa al numero degli appartamenti, introdotta in sede di valutazione ambientale strategica, si è basata su un utilizzo reale del volume ammesso.

Il frazionamento dell'attuale suddivisione in appartamenti in mini alloggi, comporterebbe un'affluenza di persone, comunque superiore rispetto a quella valutata nelle verifiche urbanistiche, non garantendo più la sostenibilità dell'intervento.

La volontà espressa ai fini di poter garantire una proiezione corretta della gestione reale dell'affluenza al comparto è quella di mantenere pressoché inalterati il numero delle unità previste, seppur sommariamente nel P.I.I.

Tuttavia ulteriori considerazioni saranno possibili anche successivamente alla chiusura della procedura in fase di monitoraggio.

**INTEGRAZIONE OSSERVAZIONE 2) :**

Per quanto riguarda la Sostenibilità Sociale ed in particolare la quota da destinare ad edilizia residenziale pubblica, si reputa che i criteri e le categorie nonché le tempistiche dovranno essere definiti con la Pubblica Amministrazione ed esulano dall'ambito della valutazione della VAS.

**CONTRODEDUZIONE :**

La sostenibilità sociale dell'intervento è in parte garantita anche grazie alla presenza di appartamenti da destinarsi ad edilizia convenzionata.

Nell'ambito della VAS si è voluto anticipare quelli che potevano essere i criteri e le volontà espresse dall'Amministrazione Comunale per i criteri che sicuramente verranno dettagliati nell'ambito della convenzione e dovranno essere concertati con la proprietà.

La esternazioni di tali volontà voleva essere una garanzia a mantenere la qualità dell'intervento, pur prevedendo la realizzazione di edifici con edilizia convenzionata.

## **OSSERVAZIONE N°2**

**Consorzio Parco Brughiera Briantea – Direttore Tecnico : Dott. Michele Cereda**

**Prot. n°3023 del 13.05.2008**

### **PUNTO 1**

L'area interessata dagli interventi possiede un elevato valore paesistico ed ecosistemico, la perturbazione degli interventi non si limita al sedime dell'edificato ma si proietta oltre sull'intero ambiente naturale circostante.

### **CONTRODEDUZIONE :**

Sono stati effettuati degli approfondimenti tematici, da parte dei dottori agronomi E. Frigerio e D. Regondi , rappresentati nella tavola progettuale 4b al fine di meglio integrare all'interno degli habitat la nuova edificazione.

### **PUNTO 2**

Le aree interessate dall'intervento dovranno essere sottratte dal PLIS, poiché non rivestono valenza agro- forestale e ciò potrebbe impedire il riconoscimento dei predetti ambiti come PLIS.

### **CONTRODEDUZIONE :**

Si prevede lo stralcio delle aree urbanizzate dal PLIS , che si limiterà a comprendere gli ambiti classificati dal P.T.C.P. provinciale come CAS.

### **PUNTO 3**

Il Parco Brughiera Briantea , non è autorità ambientale, ma svolge compiti gestionali dell'area a PLIS per i comuni consorziati. Si rileva quale elemento di criticità, con diminuzione del valore ambientale del parco, la sottrazione di ambiti dalla tutela a loro in precedenza preservata.

### **CONTRODEDUZIONE :**

Si prevede, quale compensazione ambientale, l'apposizione di vincolo CAS ad alcuni ambiti per cui permane il valore ambientale e degli habitat.

### **OSSERVAZIONE N°3**

**ARPA**

**Prot. n°3031 del 13.05.2008**

#### **PREMESSA :**

In merito ai pareri in capo ad altri enti si demanda loro eventuali osservazioni, fatto salvo per quanto riguarda il nuovo consumo di suolo , per cui si richiede la verifica ai sensi dell'art. 38 del P.T.C.P. ai fini di dimostrare la sostenibilità insediativa.

#### **CONTRODEDUZIONE :**

La verifica relativa al consumo di suolo urbanizzato ai sensi dell'art. 38 del P.T.C.P. non è dovuta in quanto gli ambiti, ove andranno a sorgere le nuove edificazioni, sono già stati dichiarati dal P.T.C.P. stesso ambiti urbanizzati.

#### **PUNTO 1**

Si auspica una relazione di approfondimento per l'inquinamento in atmosfera , visto la classificazione del Comune di Novedrate in zona critica A1 .

Si richiede l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica ed energia termica, in alternativa ai combustibili fossili

#### **CONTRODEDUZIONE :**

E' stato integrato il Rapporto Ambientale con una relazione di approfondimento , redatta dall'ing. G. Citterio, relativa agli impatti sull'inquinamento in atmosfera.

L'utilizzo di fonti rinnovabili e la realizzazione di edifici ecosostenibili è già previsto sia nell'ambito del P.I.I. che nella VAS.

#### **PUNTO 2:**

Si richiede inoltre un approfondimento relativo al nuovo carico di acque reflue rispetto ai sistemi attuali di smaltimento.

#### **CONTRODEDUZIONE :**

E' stato integrato il Rapporto Ambientale con una relazione di approfondimento , redatta dall'ing. G. Citterio, relativa al nuovo carico di acque reflue derivante dall'intervento.

**PUNTO 3:**

In merito all'aspetto geologico, non si sono rilevati problemi ed è stato demandato tutto alle pratiche necessarie alla presentazione dei progetti.

**PUNTO 4:**

Si richiede la redazione della valutazione del clima acustico passivo , relativa al comparto, poiché la relazione allegata al P.I.I., aveva come riferimento dati relativi a situazioni similari e non all'area oggetto di intervento.

**CONTRODEDUZIONE :**

E' stato integrato il Rapporto Ambientale con la valutazione del clima acustico passivo , redatta dall' ing. O. Guffanti e Ing. F. Cortelezzi

**OSSERVAZIONE N°4**

**IN NOVEDRATE – GRUPPO CONSIGLIARE DI MINORANZA - Avv. Giampiera Radice**

**Prot. n° 4071 del 19.06.2008**

**PUNTO 1:**

Non sono stati indicati i possibili scenari alternativi di riconversione del comparto interessato dal PII, disattendendo le finalità proprie della VAS, peraltro riportate nella stessa relazione illustrativa del Rapporto Ambientale “ supporto per un aiuto alla decisione più che un processo decisionale in se stesso”.

**CONTRODEDUZIONE :**

- Le decisioni dello scenario iniziale erano già state effettuate in precedenza alla presentazione di proposte di P.I.I.

Le alternative prospettate sarebbero state maggiormente invasive rispetto alla soluzione già concertata.

L'attuale PRG prevede la realizzazione di volumi superiori e destinazioni non consone al contesto ambientale in cui è inserito l'intervento.

- In sede successiva alla 2<sup>a</sup> conferenza di valutazione della VAS ed Assemblea Pubblica, si sono avanzate proposte alternative che sono state prese in considerazione sia dall'Amministrazione Comunale che dalla stessa VAS, ma che peraltro, forse avrebbero salvaguardato la realizzazione del lotto C, ma aggravato la situazione di salvaguardia di un bene storico ed architettonico di valore oltre che non garantito la sostenibilità dell'intero intervento nella sua articolata complessità.

La procedura di VAS , prevede, a fronte di una impossibilità a risolvere una criticità emersa nell'ambito della stesura del Rapporto Ambientale, ed ai fini della sostenibilità complessiva dell'intero intervento, delle misure correttive sia di mitigazione ambientale che di compensazione ambientale.

**PUNTO 2:**

La relazione illustrativa presenta omissioni :

A) Viene richiamata la proposta di Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato dalla D.G.R. del 16.01.2008 omettendo di precisione gli indirizzi di tutela del Piano vigente.

**CONTRODEDUZIONE :**

Nell'ambito del Rapporto Ambientale e delle cartografie ad esso allegate sono riportate le indicazioni fornite dal P.T. C.R. in vigore quali ad esempio la salvaguardia della collina ( vedi tavola delle positività e negatività ecc.) , i coni di visuale significative.

Si rammenta inoltre che alcune norme del P.T.P.R. sono vigenti nell'immediato, altre diventeranno esecutive solo successivamente alla sua approvazione definitiva.

B) Mancano alcuni riferimenti all'azzoneamento degli ambiti d'intervento del PRG vigente alla data della redazione del Rapporto Ambientale

**CONTRODEDUZIONE :**

Non ha alcun rilievo il riportare i riferimenti relativi all'azzoneamento vigente , al momento della stesura del Rapporto Ambientale poiché comunque il P.I.I. costituisce variante a qualunque strumentazione urbanistica vigente.

Inoltre non è competenza del Rapporto Ambientale entrare nel merito del PRG vigente, il quale costituisce unico riferimento relativamente ai contenuti, la Valutazione Ambientale strategica ha il compito di valutare il P.I.I.

C) Viene omessa l'indicazione di delibera al CC. n°10 del 28.02.2006 di approvazione della variante al PRG procedura semplificata per l'individuazione dell'ambito del Piano Brughiera Briantea (PLIS).

**CONTRODEDUZIONE :**

Si ribadisce che non ha rilevanza citare la deliberazione con cui è stato individuato l'ambito della Brughiera Briantea all'interno del P.R.G., bensì tenere in considerazione la presenza delle aree di valore ambientale e gli habitat presenti nel contesto in cui verrà inserita la nuova edificazione.



**PUNTO 3:**

Sono state omesse le argomentazioni tecniche che hanno portato alla sostenibilità del piano, in particolare:

A) RIR ci si limita all'affermazione che sono distanti dall'area interessata e che non ostacolano l'intervento.

**CONTRODEDUZIONE :**

Il D.Lgs 334/99 e Decr. Min. per LLPP 9.05.2001 prevedeva una fascia di rispetto del RIR che è stata individuata in apposita cartografia e non ha alcuna incidenza rispetto all'intervento in oggetto, peraltro definita area urbanizzata dalla stesso piano provinciale e già edificabile con la presente addirittura di un polo universitario.

Le industrie dichiarate RIR , non hanno alcuna incidenza sulla realizzazione dell'intervento, come già valutato nell'ambito della stesura del Rapporto Ambientale, in base alle considerazioni e valutazioni di merito effettuate.

B) Numero e stato dei servizi presenti sul territorio, con particolare riferimento alle scuole.

**CONTRODEDUZIONE :**

Il carico di abitanti equivalenti aggiunti è stato valutato numericamente e sono state fatte delle quantificazioni sul dimensionamento dei servizi presenti sul territorio comunale.

Lo stato di attuazione dei servizi verrà meglio approfondito dal piano dei servizi comunali in sede di redazione di Piano del Governo del Territorio.

C) Dimensionamento del rete tecnologiche

**CONTRODEDUZIONE :**

Nel P.I.I. e nella VAS sono previste, a carico del PII gli adeguamenti delle reti tecnologiche necessarie oggetto del progetto, delle opere di urbanizzazione allegate al PII.

Ad integrazione del parere ARPA, è stato integrato il Rapporto Ambientale con il dimensionamento dei sottoservizi in funzione dell'incremento del carico degli abitanti.

**PUNTO 4:**

Le affermazioni effettuate e relative alla sostenibilità economica non sono supportate da dati tecnici, non sono riportate le ricerche di mercato effettuate e i costi di ristrutturazione e gestione dell'edificio – villa Casana.

**CONTRODEDUZIONE :**

Per quanto riguarda i dati tecnici relativi alle ricerche di mercato è stata effettuata una indagine presso le aziende della zona .

Le fonti contattate , per motivi di legge sulla privacy ,hanno richiesto che le risultanze dell'indagine non venisse resa pubblica.

Tuttavia si reputa importante il risultato del dato rilevato dall'indagine e non la fonte di provenienza.

Si ritiene inoltre, a maggior ragione oggi , a fronte dell'expo a Milano che la presenza di una struttura alberghiera sul territorio comunale sia sicuramente necessaria, non solo per il comune di Novedrate, ma anche per i comuni contermini.

In merito alla quantificazione di eventuali interventi di ristrutturazione sull'immobile – Villa Casana al fine di renderla fruibile come sede municipale, ciò deve essere valutato dall'Amministrazione Comunale in sede di risorse e bilancio comunale, compito della VAS è quello di valutare che il valore dell'immobile, non solo economico, ma anche da un punto di vista culturale e sociale ed il valore che può esso rivestire nell'ambito del patrimonio del comune.

Quest'ultima considerazione effettuata costituisce il valore aggiunto che qualifica la programmazione negoziata.

**PUNTO 5:**

Non sono state effettuate considerazioni in merito ad altre strutture ricettive, in corso di realizzazione sul territorio comunale, nelle immediate vicinanze del lotto A)

**CONTRODEDUZIONE :**

Le strutture ricettive presenti nelle immediate vicinanze del lotto A, sono state considerate nell'ambito di valutazioni d'insieme che hanno preso in considerazione non solo le strutture ricettive presenti sul territorio comunale, ma anche quelle presenti nei comuni contermini.

A seguito dell'individuazione delle strutture presenti e della richieste di mercato si è valutato necessaria la struttura alberghiera prevista nell'ambito del P.I.I.

**PUNTO 6:**

Per quanto riguarda l'aspetto viario, relativo al lotto A) e B) si ritiene utile inapprofondimento diretto a verifica l'esistente di una eventuale soluzione viabilistica, alternativa a quella proposta, mantenendone la sostenibilità del piano

**CONTRODEDUZIONE :**

- L'osservazione formulata non entra nel merito circa la non funzionalità della soluzione progettuale viabilistica introdotta a supporto del Rapporto Ambientale . La soluzioni studiata è stata approfondita e vagliata anche a fronte degli interventi di razionalizzazione previsto dalla Provincia di Como e relativi all'asse viario della S.P. Novedratese.
- Si richiamano inoltre le indicazioni dei criteri espressi per il monitoraggio ove vengono previste verifiche ex post per cui , qualora la soluzione progettuale proposta non si dimostrasse essere quella ottimale si apporteranno dei correttivi a miglioramento della soluzione medesima.

**PUNTO 7:**

Si richiede che vengano forniti chiarimenti in merito al peso insediativo dell'intervento con particolare riguardo agli indici edificatori previsto nel P.T.C.P., precisando la capacità edificatoria residua sul territorio con l'attuazione del piano ( con particolare riferimento agli art. 38 e 39 del P.T.C.P.)

**CONTRODEDUZIONE :**

Il PTCP non prevede indici edificabili, ma indici di consumo di suolo e l'ambito oggetto d'intervento è già classificato dal PTCP ambiti urbanizzati. L'intervento non si pone in variante al PTCP provinciale.

**PUNTO 8: FRAGILITA' DEL TERRITORIO IN RELAZIONE AL LOTTO C)**

1) Debba essere considerato corridoio ecologico l'intero perimetro del PLIS.

**CONTRODEDUZIONE :**

La definizione di corridoio ecologico nel PTCP ha una caratterizzazione sia cartografica di ambito che normativa ben definita.

Le considerazioni effettuate nella definizione delle aree nell'ambito del Piano Provinciale e nella individuazione dell'area quale ambito CAS e non come corridoio ecologico sicuramente avranno avuto origine da studi di settore approfonditi .

Si prevede quale compensazione ambientale per la realizzazione dell'intervento edilizio previsto nel lotto C) , l'inserimento dell'ambito a parco più stretta pertinenza della villa Casana , oltre che una porzione di ambiti boscati posti più a sud, in ambito CAS .

2) Debbono essere previsti scenari alternativi, quali ad esempio il trasferimento della volumetria del lotto C) agli altri lotti.

**CONTRODEDUZIONE :**

Il trasferimento dei volumi non garantirebbe l'equilibrio e la sostenibilità ambientale della realizzazione dell'intervento negli altri lotti.

La non realizzazione dei volumi non garantirebbe la sostenibilità economica del piano economico del PII.

3) Nella denegata ipotesi di realizzazione del lotto C), debba essere prevista dalla normativa di piano l'obbligo del contenimento energetico massimo in classe A.

**CONTRODEDUZIONE :**

Nell'ambito del Rapporto Ambientale è già previsto che vengano realizzati edifici ecosostenibili , in aggiunta verrà introdotto l'impossibilità di applicazione della normativa nazionale che prevede la possibilità di incrementi volumetrici a fronte di realizzazione di edifici ecosostenibili. Quanto sopra poiché la richiesta di realizzare edifici di categoria A costisce elemento di compensazione ambientale.

**PUNTO 9 : Lotto A) e B)**

L'ingresso e l'uscita dal "generatore di traffico" devono essere previste sulla Novedratese con opportuna corsia indipendente dalla via Europa unita che scende verso lo svincolo di Carimate.

**CONTRODEDUZIONE :**

Le considerazioni in merito alle soluzioni viabilistiche proposte sono già state controdedotte e sviluppate nel precedente punto 6)

**OSSERVAZIONE N°5**

**ASSOCIAZIONE NOVEDRATEAMBIENTE - Signora Cristina Vago**

**Prot. n° 4139 del 20.06.2008**

Si esprimono le considerazioni a seguito riportate :

**PUNTO 1:**

non è stata approfondita la possibilità di una eventuale soluzione viabilistica, alternativa a quella proposta nella relazione

**CONTRODEDUZIONE :**

vedi controdeduzione osservazione n°4 punto 6)

**PUNTO 2:**

non è stato affrontato il problema dei servizi presenti sul territorio, con particolare riferimento a scuole ed asili

**CONTRODEDUZIONE :**

vedi controdeduzione osservazione n°4 punto 3b)

**PUNTO 3:**

non è stata valutata la sostenibilità del piano , con riferimento particolare all'hotel, in relazione ad altra struttura ricettiva, in corso di realizzazione sul territorio comunale

**CONTRODEDUZIONE :**

vedi controdeduzione osservazione n°4 punto 5)

**PUNTO 4:**

per quanto riguarda il tanto sofferto lotto C) , manca completamente una proposta alternativa all'attuale progetto ( che prevede mq. 4.800 di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, per un totale di 48 appartamenti) destinando, ad esempio, le costruzioni verso altri lotti.

In merito si richiede:

1. un abbassamento degli indici di edificabilità ed una riduzione sensibile del numero di appartamenti tuttora previsto
2. l'obbligo di rispetto delle normative relative al massimo contenimento energetico.

**CONTRODEDUZIONE :**

vedi controdeduzione osservazione n°4 punto 8)

**OSSERVAZIONE N°6**

**PRE s.r.l. – Fondazione E- Campus – Università Telematica E – Campus- G.C. Campus s.r.l.**

**Prot. n° 4263 del 24.06.2008**

**PREMESSO :**

- nel marzo 2006 la soc. PRE s.r.l. ha acquistato dalla Millennium s.r.l. parte del complesso immobiliare ex IBM per una superficie di mq. 23.000 e parte del territorio di pertinenza ha 9,00 circa.
- con decreto di Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca del 30.01.2006 la fondazione e- campus per l'università e la ricerca è stata accreditata dell'autorizzazione per l'istruzione " università telematica e- campus"
- successivamente è stata costituita la società G.C. Campus – s.r.l. con la finalità di gestire:
  - Università telematica E- Campus
  - Campus universitario
  - Master di perfezionamento
  - Corsi di orientamento
  - Ricerca universitaria

Si esprimono le osservazioni a seguito riportate :

**PUNTO 1- sostenibilità ambientale:**

Lotto C- si rileva la presenza di essenze centenarie, in buona parte comprese nel Parco sovracomunale della Brughiera Briantea il quale non può essere ferito e mortificato dalla presenza al suo interno di una edificazione , quanto mai curata possibile sia prevista.

**CONTRODEDUZIONE :**

Le essenze centenarie saranno salvaguardate, rispetto all'area ove si andrà a realizzare la nuova edificazione.

La VAS prevede delle compensazioni ambientali a realizzazione dell'intervento oltre ad un progetto agronomico e di salvaguardia degli habitat ( vedi tav . 4 a e b)



**PUNTO 2 - sostenibilità economica :**

Vi è in questo ultimo periodo un incremento dei corsi universitari da 300 iscritti si prevede entro fine anno di raggiungere i 1100 iscritti.

La realizzazione di nuovi edifici, opere di urbanizzazione provoca un aumento del traffico e del rumore, ciò potrebbe determinare una diminuzione di affluenza per un luogo,ove è necessaria la tranquillità ed il silenzio.

**CONTRODEDUZIONE :**

L'ambito, ove è prevista la nuova edificazione , è ben localizzata ed isolata rispetto al contesto circostante e non dà luogo a disturbo per l'ambiente circostante.

A supporto di quanto affermato la valutazione del clima acustico passivo, redatta dagli ing. O. Cortelezzi e ing. F. Guffanti ad integrazione del rapporto ambientale, la quale garantisce la sostenibilità dell'intervento.

**PUNTO 3 - sostenibilità sociale :**

L'idea all'origine della localizzazione di un campus in comune di Novedrate è stata quella di un campus universitario aperto all'intero paese, aperto a tutti. Da qui emerge la volontà espressa del mantenimento del parco per tutti.

**CONTRODEDUZIONE :**

Le scelte operate dalla Pubblica Amministrazione, nell'ambito della programmazione negoziata del P.I.I. , sono proprio indirizzate verso una maggior apertura del parco a tutti garantendo al comparto una maggiore fruibilità delle aree.

Nell'ambito del programma di compensazioni ambientali per la realizzazione del lotto C, si prevede la manutenzione immediata dei sentieri e la possibilità di accedere celermente agli ambiti a parco e agli ambiti boscati, con possibilità di collegamenti sentieristici anche a livello sovracomunale.

**PARERE**

**PROVINCIA DI COMO**

**Prot. n° 24156 PROV. del 13.05.2008**

**PUNTO 2 – CONSIDERAZIONE SUI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

**VALUTAZIONE SUI POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI**

Nel Rapporto Ambientale non si trova riscontro della valutazione dei possibili scenari alternativi di trasformazioni delle aree, che consentano di evidenziare le ragioni di sostenibilità, anche ambientale e sociale, delle scelte di trasformazioni effettuate. Tutto ciò è ancora più rilevante alla luce delle segnalazioni e delle criticità emerse.

**CONTRODEDUZIONE :**

La valutazione dei possibili scenari alternativi è stata effettuata preliminarmente alla presentazione del progetto planivolumetrico indicato nel PII.

Già il PRG prevedeva nell'ambito del comparto la realizzazione di volumi nettamente superiori rispetto a quanto è previsto di realizzare nell'ambito del P.I.I., con destinazioni funzionali maggiormente invasive nell'ambiente e nel contesto ambientale.

Le alternative vagliate preliminarmente dal P.A. per il comparto prevedevano l'abbattimento dell'edificio moderno, attualmente sede universitaria e la realizzazione di un edificio palazzina residenziale con un numero di appartamenti elevato, altre soluzioni prevedevano la realizzazione di maggiori volumi e di edifici con maggiore dimensioni, consistenza e con estensioni in altezza in prossimità dell'area di valore ambientale.

A seguito della 2<sup>a</sup> conferenza di valutazione della VAS e dell'assemblea pubblica sono state vagliate ulteriori possibilità di traslazione dei volumi assegnati al comparto sottoposto a P.I.I.

Nel dettaglio le proposte alternative alla realizzazione dei volumi individuati nel lotto C, consistevano nel distribuire la volumetria negli altri lotti A e B o alternativamente prevedere degli spazi residenziali nell'ambito della villa Casana.

Le considerazioni effettuate che hanno condotto alla esclusione delle soluzioni proposte sono le seguenti:

- 1) L'incremento volumetrico proposto per il lotto A e B non consente di garantire la sostenibilità dell'intervento in quanto non permetterebbe la realizzazione di un intervento architettonico compatibile con l'ambiente circostante.

L'eccessivo volume, concentrato in una superficie territoriale esigua produce un indice volumetrico eccessivo rispetto all'indice medio di zona, oltre ad impedire la realizzazione di un intervento di qualità.

- 2) La possibilità di un utilizzo misto pubblico privato della villa Casana, innanzitutto non consentirebbe al patrimonio pubblico di entrare in possesso della totalità del compendio immobiliare, inoltre la promiscuità dell'intervento non garantirebbe sia un libero utilizzo della parte privata e della parte pubblica poiché le due diverse funzioni influenzerebbero il completo godimento del bene.

L'alternativa prospettata sarebbe stata possibile qualora la conformità dei luoghi avesse consentito degli ingressi ed aree di pertinenza ben distinte tra porzione residenziale e la parte di uso pubblico.

### PUNTO 3 - ANALISI DEI RAPPORTI DEL PII CON LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.

Nella valutazione della sostenibilità del PII è necessario considerare gli impatti, seppur indiretti, che verrebbero esercitati sulla rete ecologica provinciale a seguito dell'attuarsi dell'attività edificatoria in adiacenza all'area in questione, anche e non solo per effetto dell'incremento, che inevitabilmente si verrebbe a creare della pressione antropica e fruitiva sull'area sorgente di biodiversità ivi identificate.

### CONTRODEDUZIONE :

Sono stati effettuati degli approfondimenti da parte degli Agronomi dott. E. Frigerio e Dott. D. Regondi , al fine di meglio valutare l'inserimento degli edifici rispetto al sistema del verde della rete ecologica provinciale anche a fronte di un sistema di compensazione ambientale introdotto ai fini dell'attuazione del PII..

Si è provveduto a meglio definire il perimetro degli ambiti urbanizzati, ove verranno realizzati le nuove edificazioni, a salvaguardia del sistema boscato e delle zone CAP.

La determinazione del nuovo perimetro del P.I.I. ha escluso le zone CAP dall'ambito, pur non sottraendola dagli ambiti di riqualificazione ambientale e forestale.

#### PUNTO 4 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE FORESTALE

La richiesta formulate vengono a seguito indicate:

- gli edifici a ridosso del bosco siano traslati, in modo che l'area di cantiere rimanga comunque esterna e non in continuità con le aree boscate.
- l'area di pertinenza delle abitazioni sia delimitata in modo visibile, così da non andare ad interferire con il bosco.
- si proceda ad individuare un soggetto gestore del comparto boscato, che garantisca il mantenimento delle naturalità del bosco e limiti, coordini gli eventuali leggeri interventi svincolanti comunque necessari

#### CONTRODEDUZIONE :

Nell'ambito delle perimetrazioni degli ambiti urbanizzati, e del P.I.I. si è andati a meglio definire la linea di delimitazione tra gli ambiti boscati esistenti e l'area interessata da nuova edificazione e relativa pertinenza.

Ai fini di un maggior dettaglio progettuale sia in merito alla rete ecologica che all'ambiente forestale è stata redatta, con supporto dei consulenti agronomici una tavola di dettaglio con la suddivisione dell'area di intervento in quattro ambiti con relativa norma procedurale di intervento.

## PUNTO 5 - CONCLUSIONI

### • COMPARTO A / B

Si prevede i fase di rettifica progettuale del Rapporto Ambientale a del P.I.I. una nuova delimitazione del comparto sul lato sud, in corrispondenza del bosco esistente e una localizzazione del blocco di edifici posti più vicini agli ambiti boschivi slittata più internamente.

Tali accorgimenti consentono una migliore delimitazione degli ambiti edificati rispetto alle zone boscate e alla rete ecologica adiacente.

### • COMPARTO C

A fronte della disamina delle diverse soluzioni proposte sia preventivamente alla soluzione planivolumetrica di P.I.I. che successiva alla stesura del rapporto ambientale e delle osservazioni effettuate non si valuta esserci una soluzione ambientale alternativa plausibile e sostenibile alla realizzazione dell'intervento del lotto C diversa da quella prospettata nella soluzione plani volumetrica al P.I.I.

Si provvederà pertanto in fase conclusiva e progettuale di VAS ad introdurre sistemi di mitigazione e compensazione ambientale.