



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

INTEGRAZIONI

Il tecnico
Arch. M. Sgroi

il sindaco
Sig. M. Barni

U.T.C.
Arch. E. Nigro

Autorità competente VAS
geom. A. Marelli

1- PREMESSA

A seguito delle osservazioni formulate da enti e associazioni coinvolte nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del programma integrato di intervento – comparto ex I.B.M.

Le modifiche apportate al Rapporto Ambientale hanno comportato la redazione da parte di esperti di settore di studi integrativi ed elaborati progettuali con indicazioni di settore finalizzati a compensare la sostenibilità ambientale dell'intervento.

2 – REALIZZAZIONE LOTTO C

La maggior criticità emersa è la realizzazione di edificazione nell'ambito del lotto individuato nel planivolumetrico con la lettera C.

2.a – GLI SCENARI ALTERNATIVI

La valutazione ambientale strategica del P.I.I., comparto ex IBM ha avuto origine da una situazione planivolumetrica già ben definita, poiché soluzione migliore rispetto a molte altre già vagliate ed esaminate nel corso degli anni dalla Pubblica Amministrazione.

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^a 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.

- 3) La non realizzazione dell'intervento edilizio nel lotto C, soluzione non sostenibile nel piano economico del programma integrato di intervento.

Nonostante le criticità relative alla realizzazione dell'intervento, evidenziate oltre che nello stesso Rapporto Ambientale anche dagli enti intervenuti, le soluzioni alternative vagliate e proposte non consentono una sostenibilità all'intervento nella sua complessità, pertanto si reputa necessario il mantenimento della soluzione progettuale proposta con degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

2.b – RETTIFICHE CARTOGRAFICHE

Al fine della realizzazione dell'intervento si rende necessario :

1. La rettifica della perimetrazione del comparto oggetto di programma integrato di intervento , con l'esclusione delle aree classificate dal P.T.C.P. provinciale quali ambiti CAS e di quelle frange che conservano la caratterizzazione di ambiti con valore ambientale e paesistico per la rete ecologica provinciale.
2. la rettifica della delimitazione del Parco della Brughiera Briantea – PLIS , con esclusione delle aree ove è prevista la realizzazione della nuova edificazione – lotto c)

2.c – LE MITIGAZIONI- LE COMPENSAZIONI

A fronte del mantenimento della progettazione planivolumetrica proposta per quanto riguarda il lotto C si prevedono gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale a seguito elencati.

Mitigazione ambientale

1. Equipe di esperti (architetti, paesaggisti, agronomi, ingegneri ambientali) che si occupi della redazione di un piano operativo finalizzato ad un progetto esecutivo pluridisciplinare.
2. Inserimento di schermature verdi composte da fasce arboree quali continuazione dell'area boscata esistente caratterizzata dalla presenza di specie autoctone di varia altezza e dimensione.
3. Valutazione dei progetti esecutivi da parte della commissione paesaggio comunale

Compensazioni ambientali

1. Ripristino della rete sentieristica verso la Valle del Torrente Serenza, nella parte in cessione al comune di Novedrate, al fine di riattivare dei collegamenti anche a livello sovracomunale , nell'ambito del Parco della Brughiera .

2. Collegamento della sentieristica ripristinata con il Ponte sul Torrente Serenza e la sentieristica verso i comuni di Carimate e Figino Serenza.
3. Inserimento dell'ambito di parco storico, identificato nella cartografia 4 a con il n° 1, per una superficie di mq. 12.220, nell'ambito della rete ecologica provinciale identificata con la sigla CAS. L'area perimetrata mantiene ad oggi un peso ambientale, arricchisce il patrimonio ed è funzionale rispetto alla rete ecologica esistente. Inserimento di un ulteriore ambito , identificato nella cartografia 4 a con il n°2, per una superficie di mq. 2.730, parte integrante della rete ecologica , ora classificata come ambito urbanizzato.
4. Immediata fruibilità pubblica del parco , prevedendo , nell'ambito della convenzione con la proprietà privata, quale intervento prioritario la manutenzione straordinaria necessaria al parco per il suo utilizzo da parte della collettività
5. Redazione di un piano agronomico forestale che segua le indicazioni dettate dai consulenti agronomi secondo i diversi tipi di habitat presenti nel comparto, nella cartografia di progetto tav. 4b.

3 – REALIZZAZIONE LOTTO A/B

Si prevedono al fine della realizzazione dell'intervento delle piccole rettifiche, a seguito elencate, al fine di meglio inserire l'intervento nell'ambito del contesto ambientale circostante, come da suggerimenti forniti dagli uffici provinciali , resi concreti dai consulenti agronomi.

- Rettifica della perimetrazione del comparto oggetto di programma integrato di intervento sul lato sud , mantenendo il limite del sentiero esistente, limite peraltro anche della zona boscata.
- Slittamento della sagoma dell'edificio ubicato sul limite tra gli ambiti urbanizzati e la rete ecologica al fine di meglio delimitare l'edificio e l'area di pertinenza rispetto all'adiacente ambito boscato

4- LA RETE ECOLOGICA E GLI HABITAT

A seguito delle osservazioni formulate dagli uffici provinciali e dal direttore del Parco Brughiera i consulenti dott. agronomo E. Frigerio e dott. agronomo D. Regondi hanno effettuato ulteriori approfondimenti che hanno dato origine alle tavole progettuali a seguito descritte

4.a – INDIRIZZI PROGETTUALI PER IL PIANO AGRONOMICICO – TAV. 4B

L'ambito oggetto di intervento e la rete ecologica adiacente sono stati suddivisi in ambiti , i quali si differenziano per la loro caratterizzazione in diversi habitat.

Per ogni ambito sono stati dati degli indirizzi progettuali per gli intervento a fronte del rilievo di elementi di criticità .

Si riportano a seguito per i diversi ambiti le indicazioni relative.

1. PARCO STORICO

Elementi di criticità

- Presenza diffusa di piante secche, deperienti, seccaginoso
- Branche rotte rami instabili, destrutturazione delle piante (filatura, curvatura),
- presenza di lesioni interne/esterne, carie del legno, stato di pericolosità in rapporto al posizionamento
- fuoriuscita di rami e branche oltre confine proprietà, interferenza con manufatti
- Esigenze manutentorie continuative in rapporto alla stagione ed alla qualità dell'ambiente
- Soprannumero , eccessiva fittezza impianti in rapporto all'attuale dimensionamento e vivibilità degli spazi
- Perdita qualità paesaggistica
- Ridotta rinnovazione , scarsa polispecificità botanica
- Controllo periodico insetti e fitopatie

Interventi

- a. Rilievo della consistenza arborea arbustiva, censimento botanico, stato di salute e qualità delle diverse essenze
- b. Analisi VTA (Visual Tree Assessment) su alberi per valutazione rischio statico
- c. Operatività per messa in sicurezza di singoli alberi
- d. Piano di manutenzione programmata del verde (alberi, arbusti, siepi, tappezzanti, rampicanti, prati, rose, ecc.) per la qualificazione del parco e villa
- e. Programma di abbattimento e sostituzione o rinnovazione e integrazione polispecifica di piante
- f. Trattamenti per controllo fitopatie, trattamenti endoterapico, lotta biologica
- g. Gestione agro-forestale affidata ad agronomo

2. PARCHEGGIO VIA ISIMBARDI

Elementi di criticità

- Pericolosità di alberi e branche in rapporto alla fruibilità degli spazi (strada, parcheggio, percorsi, edifici)
- Sconfinamento di piante, siepi o loro parti con interferenza proprietà confinanti
- Presenza di piante morte, vuoti o aperture negli elementi a verde
- Interruzione od ostacolo transiti e percorribilità degli spazi
- Perdita qualità paesaggistica
- Esigenze manutentorie continuative in rapporto alla stagione ed alla qualità dell'ambiente
- Soprannumero , eccessiva fittezza impianti in rapporto all'attuale dimensionamento e vivibilità degli spazi
- Controllo periodico insetti e fitopatie

Interventi

- a. Rilievo della consistenza arborea arbustiva, censimento botanico, stato di salute e qualità delle diverse essenze con analisi VTA (Visual Tree Assessment) per valutazione rischio statico
- b. Piano di manutenzione programmata del verde (alberi, arbusti, siepi, tappezzanti, rampicanti, prati, rose, ecc.) per la messa in sicurezza delle piante
- c. Programma di abbattimento e sostituzione o rinnovazione e integrazione polispecifica di piante
- d. Trattamenti per controllo fitopatie, trattamenti endoterapico, lotta biologica
- e. Gestione agro-forestale affidata ad agronomo

3. AREA CHIESETTA

Elementi di criticità

- ❑ massima salvaguardia del compendio boschivo per valore forestale, paesaggistico ed ambientale (carpineto, faggeto)
- ❑ delimitazione degli ambiti naturali da quelli urbanizzati

Interventi

- a. interventi di minima manutenzione non invasiva,
- b. ripulitura,
- c. rifacimento viabilità in materiale naturale arido, e messa in sicurezza percorsi
- d. inserimento di fasce di protezione e mascheramento ,
- e. rafforzamento degli “ecotoni”

4. SCARPATA TORRENTE SERENZA

Elementi di criticità

- ❑ acclività,
- ❑ ridotta copertura arborea e scarsa differenziazione su più livelli
- ❑ rischio di erosione, dilavamento ruscellamento
- ❑ massima tutela della naturalità diffusa
- ❑ ridotta rinnovazione
- ❑ difficoltà di accesso e percorrenza
- ❑ ridotta polispecificità vegetazionale, presenza di specie alloctone

Interventi

- a. interventi di minima manutenzione non invasiva,
- b. ripulitura secco, taglio rami rotti, deperienti, pericolanti
- c. eliminazione e sostituzione delle specie alloctone, invasive ed infestanti
- d. messa in sicurezza percorsi
- e. piccole opere di consolidamento dei percorsi con tecniche di ingegneria naturalistica
- f. integrazione polispecifica di alberi ed arbusti autoctoni
- g. stabilizzazione aree instabili, aumento copertura vegetai zonale differenziata su più livelli
- h. gestione agro-forestale affidata ad agronomo

4.b – LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE – TAV. 5

Nella tavola 5 è stata rappresentata su foto aerea la rete ecologica provinciale , con le rettifiche progettuali che prevedono l'inserimento di alcuni ambiti funzionali in zona CAS.

Si sono inoltre evidenziati i collegamenti di sistema ed in particolare il collegamento diretto del verde ed il collegamento con brevi interruzioni del verde , derivante principalmente dalla presenza della strada provinciale Novedratese.

La rappresentazione della rete ecologica sulla foto aerea consente una visione complessiva del sistema del verde , aree agricole ed ambiti boscati , non solo limitatamente al comparto oggetto dell'intervento, ma nell'ambito più complesso del sistema del verde.

5- APPROFONDIMENTI TEMATICI

A seguito della richiesta di integrazioni e dei suggerimenti espressi da parte dell'ente ARPA , a sostenibilità dell'intervento sono stato effettuati ulteriori approfondimenti tematici in particolare

1. Relazione di approfondimento relativa all'inquinamento dell'aria e agli scarichi delle acque reflue derivanti dall'incremento di abitanti equivalenti – redatta dall'ing. G. Citterio
2. Valutazione del Clima Acustico con misurazioni effettuate sul posto e relative al comparto oggetto di intervento.

I predetti approfondimenti integrativi costituiscono parte integrate della presente integrazione di Rapporto Ambientale

6- CONCLUSIONE

A fronte della presente integrazione di Rapporto Ambientale , con gli approfondimenti tematici di settore richiesti e gli approfondimenti anche progettuali nell'ambito ambientale si reputa l'intervento sostenibile.