

COMUNE DI NIBIONNO

DOCUMENTO DI SINTESI PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)



PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CALIFORNIA A TABIAGO

Dir. 2001/42/CE

D. Lgs. 152/2006 – D. Lgs. 4/2008

L.R. 12/2005, art. 4

DGR VIII/351 del 13.03.2007

DGR VII/64120 del 27.12.2007

RELAZIONE

1. PREMESSE GENERALI

1.1. Oggetto ed articolazione del Documento

L'elaborato considera la proposta di Programma Integrato d'Intervento (PII) per il completamento e la riqualificazione urbanistica del comparto a destinazione prevalentemente ricettiva in loc. California a Nibionno (LC), in frazione di Tabiago e ne affronta la verifica di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi delle norme di settore vigenti.

La previsione di intervento generale, come più oltre richiamata, pur prevedendo l'implementazione della capacità edificatoria dell'area di intervento, già a destinazione terziario/ricettiva, promuove la riqualificazione del tratto pedonale che collega il cimitero con la pista intercomunale del Lambro oltre che la sua messa in sicurezza con opere di regimentazione delle acque di superficie.

Il Documento si articola nei seguenti contenuti principali:

l'esposizione dei riferimenti normativi generali in materia di VAS, ai diversi livelli di competenze;

i richiami generali alle previsioni progettuali d'intervento, come dettagliate negli elaborati di progetto cui si rimanda;

la ricostruzione del quadro programmatico e pianificatorio vigente, alle diverse scale, per l'ambito di studio;

la stima dei possibili effetti ambientali correlabili all'intervento in progetto;

le valutazioni finali circa l'esclusione del PII in esame dalla procedura di VAS.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS AI VARI LIVELLI DI COMPETENZE

2.1. La direttiva 2001/42/CE e il D. Lgs. 152/06

L'applicazione di una valutazione ambientale ai piani ed ai programmi è da tempo riconosciuta, a livello internazionale, quale strumento essenziale per il sostegno delle azioni rivolte allo sviluppo sostenibile.

L'approvazione della Direttiva 01/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione, estendendo l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

La VAS deve pertanto intendersi come processo interattivo da condurre congiuntamente con il processo di pianificazione o programmazione per individuarne i limiti, le opportunità, le alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

A livello nazionale, il D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, successivamente modificato dal D. Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 riprende i contenuti della Direttiva Comunitaria affermando che “La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale”.

2.2. La VAS nella Legge Regionale n. 12/2005 della Lombardia

La nuova Legge urbanistica della Regione Lombardia n. 12 dell’11 marzo 2005 – Legge per il governo del territorio – all’art. 4 comma 2 prevede che: “Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d’area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all’articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all’avvio della relativa procedura di approvazione”. Successivamente gli “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi” approvati, ai sensi dell’art. 4 comma 1 della L.R. n. 12/2005, dal Consiglio Regionale con deliberazione n. VII/351 del 13 marzo 2007, hanno ulteriormente precisato il campo di applicazione della procedura di valutazione ambientale di Piani/Programmi e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 ne ha specificato la disciplina, definendo i modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione ambientale delle diverse tipologie di atti programmatici, ivi compresi i Programmi Integrati d’Intervento.

In particolare al punto 5.9 dei citati “Indirizzi generali” è specificato che in relazione ai piani o programmi che determinino l’utilizzo di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, è prevista la possibilità di valutare preliminarmente l’effettiva esigenza di applicare la VAS attraverso una procedura di “verifica di esclusione o Screening”.

2.3. Disciplina regionale dei procedimenti VAS per i Programmi Integrati d’Intervento

La disciplina regionale per i procedimenti di VAS affronta la fattispecie dei Programmi Integrati d’Intervento all’Allegato 1m della richiamata DGR n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007.

Dato atto che gli strumenti di programmazione negoziata si caratterizzano in generale per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti, il provvedimento sottolinea come la determinazione della necessità o meno di sottoporre un Programma Integrato d’intervento a VAS non possa che discendere da un accertamento preliminare, affidato alla responsabilità dell’Autorità procedente.

Se il PII è promosso dal comune e non ha rilevanza regionale, l'Amministrazione del Comune sede dell'intervento assume e svolge i compiti di Autorità procedente (DGR VIII/6420 del 27/02/2007, allegato 1m, art. 3).

Per tale accertamento preliminare sono previste due successive operazioni di screening (DGR VIII/6420 del 27/02/2007, allegato 1m, art. 2):

- 1) *La prima consiste nell'escludere dal campo di applicazione della direttiva tutti i PII per i quali non sussista la contemporanea presenza dei due requisiti seguenti:*
 - *intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani o programmi;*
 - *presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica;*

- 2) *L'operazione successiva consiste nel raffrontare la suddetta variante urbanistica col disposto dell'art. 4, comma 2, della L.R. 12/05 che disciplina il campo di applicazione della VAS nel settore di pianificazione territoriale, escludendo di fatto dal campo di applicazione della Direttiva le varianti urbanistiche non individuate nello stesso. Tuttavia nella fase transitoria di adeguamento dei PRG vigenti e fino all'approvazione dei PGT è comunque necessario assumere criteri di equiparazione coerenti con il richiamato disposto che prevede di sottoporre a VAS il solo Documento di Piano del PGT e non anche il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi o altri Piani attuativi.*

Tale criterio di equiparazione – come esplicitato dalla competente struttura tecnica regionale – presuppone pertanto che i contenuti di variante allo strumento urbanistico generale vigente (PRG) sottesi al PII in esame siano considerati alla luce della L.R. 12/05 e ne sia definita la pertinenza rispetto ai tre atti previsti per un PGT: ove tali contenuti si configurino come propri di un ipotetico Documento di Piano, il PII che determina la variante sarà da assoggettare a VAS.

Viene comunque ribadita la necessità di assoggettare a VAS i PII 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 (Rete Natura 2000)*

Una volta accertato l'obbligo di sottoporre la variante urbanistica a procedimento di valutazione ambientale, l'Autorità procedente può appurare l'eventuale esistenza delle condizioni per avviare una successiva procedura semplificata di Verifica di Esclusione dalla VAS. Tale ipotesi è perseguibile soltanto in presenza di varianti minori per le quali sussista la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) *Non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;*

b)non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE;

c)determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

L'esistenza del precedente requisito c) viene accertato dall'Autorità procedente, sotto la propria responsabilità, fino all'emanazione dell'apposito provvedimento da parte della Giunta regionale volto alla definizione delle modalità per tale accertamento.

3.0. LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VAS: CONTENUTI NEL DOCUMENTO DI SINTESI

Il documento di sintesi della proposta di PII è predisposto dall'autorità procedente e contiene le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva "Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'art. 3 della Direttiva 2001/42/CEE":

1.Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2.Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- Carattere cumulativo degli effetti;*
- Natura transfrontaliera degli effetti;*
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa;*
- Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
- Dell'utilizzo intensivo del suolo;*

- *Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

Ai fini della consultazione istituzionale che caratterizza il procedimento generale di Valutazione Ambientale Strategica, la condivisione del Documento di Sintesi è prevista attraverso uno specifico momento di confronto – la *Conferenza di Verifica* – rivolto in prima istanza alle Autorità con specifica competenza in materia ambientale, che vengono consultate per condividere la decisione circa l'esclusione o meno del PII dalla VAS.

4.0 RIFERIMENTI PROGETTUALI

1. Il presente Documento di sintesi – predisposto in conformità a quanto disposto dal punto 5.7 della DCR del 13 marzo 2007 e dall'Allegato 1m, paragrafo 5, della DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007 – ha la finalità di analizzare le potenziali ricadute ambientali correlate ad un progetto volto alla realizzazione, in Comune di Nibionno, di un intervento di completamento di una struttura ricettiva recentemente insediata in loc. California della frazione di Tabiago, da approvarsi, in variante al PRG comunale, mediante l'attuazione di un Piano Integrato d'Intervento ai sensi del titolo VI, Capo I della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. I contenuti di tale variante sono riconducibili alle sole modifiche dei parametri edilizi ed edificatori nelle aree in oggetto (già a destinazione ricettiva), alla localizzazione di spazi pubblici e standard previsti e ad altri aspetti minori. Tuttavia le infrastrutture previste nel PII in loc. California a Tabiago, costituiscono rilevante motivo di riqualificazione per l'ambito interessato, in grado di generare positive ricadute per una migliore funzionalità urbana e territoriale contribuendo "...significativamente alla riqualificazione di parti di tessuto urbano, in quanto generatrice di effetti benefici su un contesto territorialmente più vasto" così come richiesto nei criteri e modalità di approvazione dei PII in variante, non aventi rilevanza regionale, di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.. In particolare, il presente elaborato di analisi è volto ad accertare l'insussistenza, relativamente al progetto di cui tratta, di potenziali e significative ricadute ambientali (verificate in rapporto alle diverse matrici coinvolte) e a disporre, in caso di accertata assenza di "(...) impatti significativi sull'ambiente (...)" (D. Lgs. 4/2008, art. 6, c.3), l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La verifica sarà, peraltro, condotta in applicazione dei criteri regionali di valutazione dei piani e programmi approvati, in applicazione alla Direttiva 2001/42/CE, con DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 (BURL Serie Ordinaria n. 14 del 02 aprile 2007), nonché in base all'iter procedurale delineato dall'Allegato 1m, paragrafo 5, della DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007 recante "Determinazione della procedura per la valutazione di piani e programmi".

Ciò premesso relativamente alle finalità sottese al presente documento di sintesi, si dà atto, in via preliminare, che la proposta di intervento di cui trattasi – predisposta dal tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale Dott. Geol. Maurizio Penati dello studio GEOPLANET di Osnago

con la consulenza architettonica dell'Arch. Sergio Fumagalli di Nibionno – a fronte di una limitata estensione ed impatto volumetrico consistente nella realizzazione di una nuova volumetria destinata a padiglione meeting collocata a fianco del fabbricato principale del “relais La California”, e nel completamento della struttura interrata della spa legata all'albergo esistente - pari ad un totale di mq. 455 di superficie lorda di pavimento – prevede interventi di sostenibilità e riqualificazione ambientale in un particolare ambito di frangia, contribuendo così al ridisegno del confine tra urbanizzato e verde agricolo, ed in particolare prevede:

- alcune opere di mobilità ciclo-pedonale che convergono alla ridefinizione complessiva dell'accessibilità al comparto;
- In relazione alle caratteristiche di grande qualità ambientale e vedutistica del comparto che si colloca sul versante collinare sud dell'abitato di Tabiago affacciato sulla valle del Lambro, che vengano messe in atto procedure per la realizzazione di “...servizi e attrezzature necessarie alla vita di relazione” dell'abitato di Tabiago: in particolare percorsi ciclo-pedonali che mettono in collegamento le aree di servizio centrale (piazza del municipio) e i percorsi interni al Parco Lambro attraversando il comparto di progetto. E' in questo modo che si ritiene di contribuire ad “...elevare la condizione di vita dei cittadini qualificando positivamente parte del territorio”;
- di recuperare un'area che costituisce un punto di raccordo fra gli abitati di Tabiago e di Gaggio, collocata immediatamente a ridosso del cimitero comunale, che attualmente risulta degradata in quanto poco accessibile. In coerenza alle indicazioni di cui al comma 1 dell'art.88 della Lr.12/2005, il recupero di questa area, oltre che migliorare la tutela dell'ambiente, potrà “innescare processi virtuosi” anche di tipo sociale più complessivi;
- di introdurre/riqualificare percorsi pedonali, che si innestano su percorrenze di collegamento intercomunale, e completano nello specifico l'asse ciclo-pedonale - in parte già realizzato con le recenti aperture della passerella sulla SP.342 e del tratto di percorso ciclo pedonale che raggiunge il cimitero di Tabiago - che mette in collegamento le frazioni di Tabiago, dove sono concentrati i maggiori servizi urbani (municipio, mercato, ufficio postale, farmacia, ecc), di Nibionno (scuola elementare, centro civico) e le località di Gaggio e Molino Nuovo (centro sportivo con campi di calcio, piscine e palestre) costituendo in questo senso un intervento “...di rilevanza territoriale riferibile all'intero territorio comunale”;
- La previsione di infrastrutture di servizio alla persona, in particolare per il tempo libero, anche riutilizzando aree private preesistenti da risanare, contribuisce “...significativamente alla riqualificazione di parti di tessuto urbano, in quanto generatrice di effetti benefici su un contesto territorialmente più vasto”;

Ciò premesso si rileva che il sito in esame è delimitato:

- A Nord oltre la Via Veneto ed il Viale d'accesso al cimitero, dal centro abitato di Tabiago;

- A Sud e ad Est dalla via California;
- A Ovest dall'area cimiteriale e dalla "strada comunale del cimitero" oltre la quale si localizzano alcune abitazioni isolate;

La proposta progettuale depositata, come meglio evidenziato nella scheda 1, prevede la realizzazione, a valere sul comparto sopra indicato, di un intervento a carattere ricettivo costituito da:

- il completamento della SPA interrata per circa 255 mq. mediante l'utilizzo del piano interrato annesso a quello esistente già utilizzato;
- la realizzazione di un nuovo padiglione fuori terra per "area meeting" di circa 200 mq. Da collocare nell'area ad est del fabbricato principale;

Per l'attuale compendio privato denominato "relais la California" che occupa una superficie coperta di circa 724 mq. per un utilizzo complessivo di superficie lorda di pavimento pari a 1.424 mq. ed una volumetria edificata di circa 4.801 mc. di cui 3.801 mc. di volumetria originaria e 1.000 mc. di volumetria aggiunta, il progetto di P.I.I. prevede quindi un ampliamento complessivo di circa 455 mq. di slp. (dei complessivi 1.424 mq.) con un incremento pari al 32%.

Il Piano Integrato di Intervento interviene in maniera significativa anche sul controllo degli aspetti morfologico/ambientali e di immagine complessiva che il comparto deve restituire nell'insieme, in relazione alla delicatezza del contesto in cui si va ad inserire.

Nel realizzare il nuovo intervento, dovranno essere rispettati i caratteri stilistici e di materiali del complesso edificato e del suo contesto così come si sono storicamente consolidati, caratterizzati dal volume principale della cascina California. Le superfici, le altezze e le sagome indicate nel progetto planivolumetrico del P.I.I. saranno pertanto da considerarsi fisse e invariabili.

Al fine di limitare al minimo l'impatto visivo e non alterare la percezione spaziale complessiva del giardino, i volumi in superficie dovranno essere realizzati con strutture semiprefabbricate leggere, tipo legno, ferro e vetro, con finiture ad intonaco di tonalità coerenti a quelle già presenti.

Si potrà prevedere l'utilizzo di pannellature fotovoltaiche, al fine di non compromettere il bilancio energetico della struttura, pur con particolare attenzione alla massima integrazione con le parti vetrate, le quali avranno la leggerezza delle serre botaniche tipiche dei nuclei rurali e storici del paesaggio brianteo.

Lo standard qualitativo che deriva dal programma proposto si esprime attraverso quattro principali azioni:

- la realizzazione di un collegamento gradonato fra la via Rimembranze e la pista ciclo-pedonale preesistente;
- la raccolta in vasca delle acque superficiali che affioramento a monte del cimitero comunale, e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche preesistente sul piazzale del cimitero stesso;

- la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale a fondo naturale di circa 150 ml. con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superficie;
- il potenziamento della rete di raccolta delle acque meteoriche mediante la formazione di un nuovo tratto di raccolta delle stesse fino all'altezza della pista ciclo pedonale intercomunale del Lambro.

Il Piano Integrato di Intervento dell'area California a Tabiago, oltre che far propri obiettivi e finalità indicati nel Documento di Inquadramento, interviene in maniera significativa anche sugli aspetti di risanamento ambientale.

Gli interventi previsti come opere a scomputo dei relativi oneri (standard di qualità), da realizzare direttamente a cura dei privati, per i quattro comparti sopradescritti, prevedono la realizzazione delle seguenti opere:

1. il collegamento gradonato fra la via Rimembranze e la pista ciclo-pedonale preesistente da realizzare mediante la posa in opera di un piano sagomato in cemento fibrorinforzato e graniglia superficiale con alzate in tavole di legno autoclavato;
2. la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, mediante la collocazione di una vasca di laminazione, realizzazione di drenaggio in trincea (come descritto nella voce 4) e l'incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche che si prevede collegata a valle fino al Lambro; si prevede di non collegarsi alla rete preesistente sul piazzale del cimitero in quanto già confluisce in un pozzo a dispersione;
3. il proseguimento della rete di raccolta delle acque meteoriche con tubazione in cls $\varnothing 400$, interrato sotto il tratto asfaltato a valle della nuova vasca di laminazione, fino a superare la pista ciclo pedonale intercomunale del Lambro e spargersi sulla piana depressa di esondazione del fiume; In questo tratto si prevede anche la formazione di un "nastro" di asfalto colorato rosso bruno, di segnalazione del tratto terminale del percorso ciclo pedonale che si immette sulla pista intercomunale, mediante posa di nuovo tappetino di usura in conglomerato bituminoso tipo bitulite, colorato con ossido di ferro,
4. la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale a fondo naturale a valle del piazzale del cimitero, per uno sviluppo di circa 150 ml., con la formazione contestuale di opere di miglioramento ambientale e regimentazione delle acque di superficie;

Ciò premesso la Giunta Comunale del Comune di Nibionno, in conformità a quanto disposto dal punto 5.3 dell'Allegato 1m alla DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007, ha assunto specifico atto deliberativo di Avvio del Procedimento di esclusione dell'intervento da VAS (DGC n. 8 del 27/01/2010), puntualmente individuando i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Parco Valle del Lambro,

Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia) gli Enti territorialmente interessati (Regione Lombardia, Provincia di Lecco, Comuni confinanti, Autorità di bacino), gli enti del contesto transfrontaliero (Provincia di Como e di Monza Brianza), le modalità di convocazione della Conferenza di verifica, nonché le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e di pubblicizzazione delle informazioni.

Del formale avvio del procedimento è stata data comunicazione al pubblico – con le modalità prescritte dal paragrafo 5.2 dell'allegato 1m alla DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007 – mediante pubblicazione sul sito web del Comune di Nibionno, sul BURL n. 6 del 10/02/2010 Serie Inserzioni e Concorsi, sul quotidiano "La Provincia" ed. Lecco del 10/02/2010 e sul Sistema Informativo Vas della Regione Lombardia.

In seguito alla necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di promuovere un intervento di riqualificazione di una strada pubblica a fondo naturale da destinare a prevalente uso ciclo-pedonale al fine di completare la connessione dei tracciati interni al centro abitato con i percorsi del Parco Lambro e contestualmente di provvedere ad opere di "regimentazione idraulica" interessanti la medesima strada e l'area adiacente al cimitero comunale in prossimità alla località California; un operatore e proprietario di fabbricati ed aree edificabili in Loc. California, ha presentato istanza (in data 26/01/2010 prot. n. 1205) e successiva impegnativa unilaterale (in data 26/01/2010 prot. n. 1206) relativa alla possibilità di ampliamento oltre gli indici di P.R.G. delle superfici lorde di pavimento a destinazione terziaria/ricettiva esistenti riferite alla medesima proprietà in Loc. California, provvedendo contestualmente alla riqualificazione della strada pubblica da destinare a prevalente uso ciclo-pedonale ed alle necessarie opere di "regimentazione idraulica" interessanti la località (c.d. "standard di qualità");

L'area come sopra identificata ricade nel vigente P.R.G. parte in zona A2 – "nuclei di interesse storico-ambientale", parte in zona destinata alla viabilità e con destinazione ciclo-pedonale, parte in zona a standards in fascia di rispetto cimiteriale all'interno del P.R.G. vigente. Il comparto comprende altresì una piccola porzione del tracciato pedonale in zona agricola che circonda le mura del cimitero a monte dello stesso, al fine di localizzarvi alcune delle opere di regimentazione idraulica sopra descritte. Per quanto riguarda la carta dei vincoli forestali, all'interno del Piano generale di indirizzo forestale che costituisce specifico piano di settore del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco, nella carta dei tipi e categorie forestali viene individuata un'area boscata a sud della cascina California come "rubinetto" che rientra nell'area vincolata ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C corsi d'acqua (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

Detta area, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento del comparto California, non è interessata da nuovi interventi.

Infine il comparto si localizza nelle immediate adiacenze del Parco Lambro all'interno del quale si prevede il recapito finale delle acque di superficie fino a superare la pista ciclo pedonale intercomunale del Lambro e spargersi sulla piana depressa di esondazione del fiume;

L'Amministrazione Comunale ha quindi promosso la redazione di un Piano Integrato d'Intervento avvalendosi della facoltà di affidare l'incarico per la redazione dello stesso ad un professionista da essa individuato, così come previsto nell'approvato Documento d'inquadramento, che verrà pertanto aggiornato e modificato contestualmente al P.I.I.;

Ciò premesso quanto agli incombeni procedurali esperiti, si dà atto che il compendio oggetto di proposta di intervento, da assentirsi mediante Programma Integrato d'Intervento, non è comunque inserito in aree ricomprese all'interno di zone protette (Parchi Nazionali, Regionali, locali di interesse sovra comunale, zone SIC o ZPS) ma è esclusivamente interessato dalla presenza di un'area boscata a "rubiniato" individuata nel P.I.F. della Provincia di Lecco ricadente essa stessa all'interno del vincolo ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C (150 m. dai corsi d'acqua). Detta area, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento del comparto California, non è interessata da nuovi interventi edilizi ma esclusivamente da adeguamenti viari ed opere di risanamento ambientale (regimentazione acque meteoriche) localizzati comunque all'esterno dell'area boscata.

Parimenti, si dà atto che sul medesimo non insistono particolari preesistenze di carattere storico, paesaggistico od ambientale, sostanziandosi l'ambito *de quo* in un lotto attualmente già a destinazione terziaria/ricettiva all'interno della frazione di Tabiago, comunque ben separata dalla zona più densamente edificata e dal centro storico, la cui capacità edificatoria verrà implementata a fronte di una riqualificazione complessiva che avrà comunque positive ricadute sull'intera frazione, con evidenti vantaggi di carattere urbanistico ed ambientale.

Ciò premesso quanto alle caratteristiche dimensionali e funzionali della proposta di cui trattasi, le seguenti *Schede di Valutazione* hanno lo scopo di sintetizzare le principali caratteristiche urbanistiche, territoriali ed ambientali correlate all'intervento in esame (Scheda n. 1), nonché di verificare, in rapporto a ciascuna matrice investigata, le potenziali ricadute ambientali e le correlate misure di mitigazione (Scheda n. 2).

Per finire, l'ultima scheda (Scheda n. 3) avrà il compito di analizzare il progetto in rapporto alla "griglia parametrica di valutazione" di cui al paragrafo 5.4 dell'Allegato 1m alla DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007, onde attestarne la complessiva sostenibilità.

SCHEDA N. 1

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

Estensione territoriale ambito di intervento

- Ambito A: aree comunali (strade – ciclopedonale - standards) mq. 3.530;
- Ambito B: Proprietà Soc. Le Nuove Dimore SRL - Nibionno: mq. 48.500 (fgg. 3/4 – mappali 2278-2794-2795-2796-2797-3782-3779-3780-555-3784-3787-552sub.706,708,712)

Destinazione urbanistica del compendio in base al Vigente PRG (definitivamente approvato con DCC n. 11 del 28/02/2005)

- Ambito A: mq. 3.530 parte zona destinata alla viabilità e con destinazione ciclo-pedonale, parte in zona a standards ed agricola in fascia di rispetto cimiteriale; parte dell'area rientra nell'area vincolata ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C - 150 m. dai corsi d'acqua -
- Ambito B: mq. 48.500 in zona A2 – “nuclei di interesse storico-ambientale”; parte dell'area rientra nell'area vincolata ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C - 150 m. dai corsi d'acqua - nella quale viene altresì individuata dal P.I.F. della Provincia di Lecco un'area boscata a “rubiniato”. ;

Superficie lorda di pavimento esistente

Ambito B: Mq. 1.424 mq. Di superficie lorda di pavimento per una superficie coperta di mq. 724 a destinazione terziaria/ricettiva (albergo – ristorante - SPA)

Superficie lorda di pavimento in progetto

Ambito B: Mq. 455 di nuova superficie lorda di pavimento di cui:
circa 255 mq. a completamento della SPA interrata mediante l'utilizzo del piano interrato annesso a quello esistente già utilizzato;
circa 200 mq. per la realizzazione di un nuovo padiglione fuori terra per “area meeting”.

Dotazione di standard in progetto

Mq. 227,50 per parcheggi (pari a circa 10 posti auto)

Importo opere di urbanizzazione primaria a scomputo

Euro 78.839,75 euro superiore agli oneri dovuti pari a Euro 4.818,45

Importo opere di urbanizzazione secondaria a scomputo e standard qualitativo

Euro 31.160,25 superiore all'importo dovuto per le urbanizzazioni secondarie, ed al "doppio degli oneri di urbanizzazione primari e secondari di norma dovuti" come precisato al punto 5 del Documento di Inquadramento (OO.UU. secondarie Euro 3.876,60)

SCHEDA N. 2
POTENZIALI EFFETTI SULLE MATRICI AMBIENTALI COINVOLTE
MISURE DI MITIGAZIONE PREVISTE A CORREDO DEL PROGETTO

Acque superficiali e sotterranee

La risorsa acqua è universalmente riconosciuta come scarsa e preziosa e, quindi, da tutelare: la qualità delle acque (specie di quelle superficiali) influisce, infatti, sulla salute delle persone, sul territorio, sulla popolazione animale e sul paesaggio.

La valutazione deve verificare la sussistenza di azioni comportanti effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque, muovendo dalla considerazione che sono considerati come negativi gli impatti derivanti da azioni quali lo spandimento di liquami, l'uso di diserbanti, la dispersione – anche accidentale – di inquinanti connessi ad attività produttive, l'artificializzazione di alvei.

L'entità degli impatti sulle acque sotterranee dipende dalla vulnerabilità dell'acquifero e dalla presenza di bersagli a valle del flusso. Quella afferente le acque superficiali dipende, ad esempio, dalla tipologia di scarico e dalle caratteristiche del corpo recettore.

Ciò premesso quanto ai criteri di valutazione utilizzati, si dà atto che il progetto non prevede l'assunzione di azioni comportanti effetti negativi sulla matrice ambientale considerata: la proposta versata in atti comunali prevede di recuperare circa 255 mq. a completamento della SPA interrata mediante l'utilizzo del piano interrato esistente annesso a quello già utilizzato e di realizzare esclusivamente circa 200 mq. per un nuovo padiglione fuori terra per "area meeting" compattandolo al fabbricato principale, nell'area immediatamente ad Est dello stesso, lasciando ampi spazi aperti ad uso pubblico non pavimentati (giardini, orti urbani) e prevedendo la formazione di pavimentazioni per i posti auto in fondo naturale inerbito con

relativo desolatore. Inoltre essendo il PII a destinazione ricettiva non si prevedono scarichi di acque reflue equiparabili a quelli relativi a processi produttivi.

Il Piano Integrato di Intervento dell'area California a Tabiago, interviene in maniera significativa anche sugli aspetti di risanamento ambientale al fine di risolvere specifici problemi di regimentazione delle acque di superficie o affioranti dal sottosuolo. In particolare si prevede la raccolta in vasca delle acque superficiali che affiorano a monte del cimitero comunale, mediante la collocazione di una vasca di laminazione, realizzazione di drenaggio in trincea e incanalamento nella rete di raccolta delle acque meteoriche che si prevede a spargersi sulla piana depressa di esondazione del fiume Lambro.

Si prescriverà infine di convogliare le reti di smaltimento delle acque chiare provenienti dall'insediamento privato in apposite vasche di tenuta al fine di poter essere riutilizzate per l'irrigazione del verde.

Flora e fauna

La presenza di specie animali e vegetali e la loro varietà costituiscono un valore assoluto ed un indice della salute ambientale del territorio. Flora e fauna incidono, infatti, sulle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e, come risorsa, devono essere preservate, valorizzate e tutelate.

La valorizzazione di tale matrice ambientale analizza gli effetti indotti dall'intervento in progetto, potenzialmente idonei ad incrementare, ridurre o ad incidere sugli habitat naturali, considerando ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione di aree boscate o la loro frammentazione, l'artificializzazione delle sponde, l'edificazione in prossimità di ambiti ad elevata naturalità (come tali inseriti in Parchi Regionali, ovvero in aree considerate "sensibili" dal Piano Paesistico Regionale e dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale).

L'entità dell'impatto è legata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale di riferimento.

Ciò premesso, si dà atto che, nel caso specifico, l'intervento di cui trattasi non comporta l'utilizzo delle aree boscate

identificate nel piano forestale provinciale, né comporta elementi di vulnerabilità o di rischio per il vincolo ex D.L.gs 42/2004 - lettera C - . La soluzione proposta, che prevede la disposizione del blocco di nuova edificazione a ridosso dell'edificio principale con sviluppo limitato e disposizione planoaltimetrica che asseconi il più possibile il dislivello naturale esistente del terreno, e l'organizzazione degli spazi aperti di uso pubblico adottata, danno la possibilità di preservare l'area a destinazione boscata individuata dal piano forestale provinciale a valle dell'attuale insediamento ricettivo/alberghiero e contemporaneamente di rendere facilmente accessibili agli abitanti i percorsi naturalistici lungo la valle del Lambro, di grande interesse vedutistico e paesaggistico.

A tale proposito, il progetto generale prevede la riqualificazione della strada comunale a valle del cimitero, che attualmente versa in condizione di abbandono e di degrado, mediante la formazione di un percorso con opere di risanamento ambientale a prevalente uso ciclo-pedonale di sicuro interesse ed utilizzo sovracomunale.

In riferimento a quanto sopra esposto, gli interventi in progetto risultano notevolmente migliorativi sotto l'aspetto ambientale.

Rete ecologica

La rete ecologica è un elemento specifico della più generale matrice ambientale "flora e fauna". In tal senso, il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi di collegamento rappresentano fattori decisivi per la biodiversità.

La valutazione considera l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e continuità (riduzione delle barriere e mantenimento dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica correlati al progetto di intervento.

Sono pertanto valutate negativamente le azioni comportanti interruzione, ovvero riduzione dei corridoi, compromettendone od alterandone le matrici di naturalità.

Ciò premesso, si dà atto che il progetto di intervento non incide in alcun modo su preesistenti gangli o corridoi ecologici; al contrario, compattando la nuova edificazione a ridosso dell'edificio principale già esistente, permette di mantenere l'area pertinenziale sul fronte di accesso, a prato, così come consolidatasi nel tempo, e di preservare la zona boscata a valle dell'insediamento, così come individuata dal piano di indirizzo forestale provinciale. Nel contempo l'intervento nel suo complesso incrementa la possibilità di raggiungere e godere dell'area naturale lungo il Lambro, di interesse paesaggistico e vedutistico, mediante la creazione di un percorso ciclo-pedonale che perimetra a Ovest l'ambito di intervento, recuperando, anche attraverso importanti interventi di risanamento ambientale, una strada comunale in disuso e fortemente degradata. Contestualmente, il limitare il più possibile l'impatto volumetrico del comparto, ottenuto contenendo in altezza l'edificio in progetto e disponendolo planoaltimetricamente in maniera che asseconi il più possibile il dislivello naturale esistente del terreno, consente di non modificare la percezione visiva per chi dalla vallata (da Sud, per esempio provenendo da Milano lungo la S.S. N. 36) guarda verso la zona collinare, sulla quale unico elemento visibile dell'intero complesso è l'edificio principale della vecchia cascina.

Rumore

La matrice rumore è presa in considerazione in quanto derivante da specificità locali (infrastrutture di mobilità rilevanti). In particolare la valutazione misura e giudica la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione.

Hanno un potenziale impatto negativo gli insediamenti industriali, terziari, residenziali e quelli che comportano un significativo aumento del traffico veicolare, non compatibile con la maglia viabilistica esistente e/o in progetto.

Il presente intervento, che comporterà la realizzazione di un nuovo padiglione fuori terra per "area meeting" ed il completamento della SPA interrata ad uso esclusivo degli

ospiti dell'albergo, non comporteranno un ulteriore incremento significativo del traffico viario, oltre a quello conseguente all'originario intervento di localizzazione di un'attività ricettiva nell'area della vecchia cascina California, che l'Amministrazione comunale ha affrontato con una serie di interventi viabilistici già realizzati (senso unico sulla parte iniziale di Via Veneto con netta separazione della viabilità automobilistica da quella ciclo-pedonale) e in corso di realizzazione (ampliamento rotonda in Via Veneto/Via California)

L'area della California è classificata nella carta acustica di Piano del comune di Nibionno in "CLASSE III – AREE DI TIPO MISTO".

In questa classe rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento (strada provinciale Como-Bergamo SP342), con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

I limiti massimi (leq in dB) consentiti sono quelli di 60 db in diurno e 50 db in notturno.

Le attività di progetto previste quali ampliamenti delle attività esistenti di tipo ricettivo, sono compatibili con quelle indicate dalla carta acustica di Piano.

Per quanto riguarda le problematiche relative ai requisiti acustici passivi degli edifici, nelle fasi di progettazione edilizia e realizzazione dei singoli interventi da parte degli operatori privati, dovranno essere adottati i necessari accorgimenti per il rispetto dei parametri di isolamento acustico, oltre a verificare la necessità di disporre di idonea relazione acustica riportante i dati di misura in opera delle prestazioni acustiche dell'edificio e degli impianti tecnologici, in base ai parametri di riferimento dettati dal D.M. 18.12.1975 e s.m.i..

Aria

La qualità dell'aria costituisce elemento significativo per la vivibilità dei luoghi, per la salute delle persone e, complessivamente, per la qualità del territorio.

L'inquinamento atmosferico rappresenta, infatti, un rilevante fattore di pressione antropica sull'ecosistema.

La valutazione tiene conto delle azioni locali, nella consapevolezza della presenza di situazioni esogene sulle quali il progetto può incidere.

Nel particolare caso, le fonti di inquinamento sono equiparabili a quelle tipiche da insediamento residenziale. Gli interventi edilizi in progetto saranno comunque realizzati a basso consumo energetico con lo scopo di ridurre le normali emissioni atmosferiche tipiche di edifici ricettivi.

Relativamente all'inquinamento dovuto al traffico veicolare, si può ragionevolmente affermare che non si prevedono effetti negativi dall'eventuale aumento della mobilità veicolare in quanto, la modifica della viabilità esistente illustrata in precedenza e già in corso di realizzazione, porterà ad un notevole snellimento del traffico della zona.

Il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e, pertanto, da utilizzare in modo sostenibile.

Il consumo di suolo ai fini edificatori rappresenta, infatti, fattore di pressione antropica sull'ecosistema.

La presente valutazione giudica le azioni che producono consumo di suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni utilizzati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), della loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria) da analizzare in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici esistenti.

Sono valutati negativamente gli interventi sparsi, quelli comportanti la previsione di funzioni irrazionali, ovvero incompatibili con il contesto di riferimento, nonché le iniziative del tutto prive di qualsivoglia livello di interazione con i bisogni espressi dal territorio o dalla comunità locale.

Nel caso di cui si tratta prevede di limitare l'impatto volumetrico dei nuovi insediamenti residenziali compattando l'edificio fuori terra verso il fabbricato principale esistente e

Suolo

disponendolo planoaltimetricamente in maniera che asseconi il più possibile il dislivello naturale esistente del terreno. L'ulteriore superficie coperta in progetto è necessaria per il completamento della SPA interrata per circa 255 mq. mediante l'utilizzo del piano interrato già esistente annesso ad una porzione dello stesso già utilizzata.

Mobilità

La scelta del mezzo di trasporto utilizzato produce effetti sulla qualità della vita, sulla salute delle persone e sulla qualità del territorio. Sono oggetto di valutazione le azioni che incidono sulla modalità di trasporto e sui flussi di traffico. Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti dei flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale esistente ed in progetto, ovvero non dotati di previsioni di utilizzazione o di potenziamento della rete dei trasporti pubblici, o l'impiego di mezzi alternativi al veicolo privato.

Come già evidenziato ai punti precedenti, l'intervento di cui trattasi non comporterà un ulteriore incremento significativo del traffico viario, oltre a quello conseguente all'originario intervento di localizzazione di un'attività ricettiva nell'area della vecchia cascina California, che l'Amministrazione comunale ha affrontato con una serie di interventi viabilistici già realizzati (senso unico sulla parte iniziale di Via Veneto con netta separazione della viabilità automobilistica da quella ciclo-pedonale) e in corso di realizzazione (ampliamento rotonda in Via Veneto/Via California).

Oltre a ciò, si dà atto che la proposta versata in atti comunali assicura la connessione al comparto anche attraverso collegamenti pedonali e ciclo-pedonali che consentono la connessione tra il centro abitato di Tabiago ove si trovano alcuni dei principali servizi del paese (uffici comunali, poste, parrocchia, biblioteca, palestra) la frazione di Nibionno, dove si localizzano le maggiori attività commerciali (supermercato), il centro civico e le scuole elementari, e la località di Gaggio sede delle maggiori attività sportive/ricreative del paese (piscine, palestre, campi

di calcio, di valenza sovracomunale), tendendo a diminuire la necessità di spostamenti con veicoli privati.

Di fatto, il nuovo intervento rende permeabile all'attraversamento pedonale e ciclo-pedonale un'area che sino ad ora era totalmente emarginata rispetto alla viabilità locale, consentendo un notevole beneficio di mobilità cittadina attraverso aree non congestionate dal traffico veicolare.

Sistema urbano

La qualità architettonica ed urbanistica rappresenta un fattore determinante per il miglioramento del paesaggio, dell'ambiente urbano e dell'ambiente sociale.

La valutazione prende in considerazione le caratteristiche degli interventi con riferimento alla loro qualità intrinseca, valuta le relazioni che essi instaurano con il resto del territorio ed analizza, altresì, il contributo di detti interventi alla soluzione di criticità pregresse.

Sono giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, che riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.

Ciò premesso, l'intervento in progetto, propone un linguaggio architettonico che tende a mimetizzarsi all'interno di un'area definita da alberi di alto fusto, al fine di limitare al minimo l'impatto visivo e non alterare la percezione spaziale complessiva del giardino. Esso dovrà essere realizzato con strutture semiprefabbricate leggere, tipo legno, ferro e vetro, con finiture ad intonaco di tonalità coerenti a quelle già presenti, richiamando la leggerezza delle serre botaniche tipiche dei nuclei rurali e storici del paesaggio brianteo.

Oltre a ciò il progetto prevede l'assunzione di opportune azioni volte ad assicurare il massimo contenimento dei consumi energetici in conformità con quanto da ultimo disposto dalla regione Lombardia.

Paesaggio

La componente paesistica è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della

comunità insediata, così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi.

La valutazione giudica le azioni rispetto agli effetti prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra di essi intercorrenti (riconoscibilità, integrità ed interferenze).

Si considerano negativi gli impatti che interrompono le relazioni, snaturano gli elementi e ne riducono la loro percepibilità.

Il progetto proposto, come descritto in precedenza, non riduce la percepibilità del paesaggio, sia per chi dall'esterno (da Sud, per esempio provenendo da Milano lungo la S.S. N. 36) guarda verso la zona collinare, sulla quale unico elemento visibile dell'intero complesso continua a rimanere l'edificio principale della vecchia cascina, sia per chi dal comparto ha la possibilità di affacciarsi sull'area naturale della Valle del Lambro, di grande interesse vedutistico e paesaggistico.

Nel nuovo edificato di progetto la prescrizione di privilegiare gli affacci a Sud, limitando le zone di servizio sul lato Nord o a ridosso dell'edificato, oltre che garantire un evidente contenimento dei consumi energetici, consente ai fruitori stessi di ottenere una visuale privilegiata sul comparto, sull'edificato circostante ed in senso più ampio sul paesaggio limitrofo.

Inoltre la formazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale che perimetra ad Ovest la zona collinare permette di identificare un particolare ambito di frangia, contribuendo così al ridisegno del confine tra urbanizzato e verde agricolo.

Patrimonio culturale

La conservazione del patrimonio rappresentativo di una comunità è fondamentale per il riconoscimento di una identità comune e per il mantenimento delle tradizioni locali. Sono presi in considerazione i beni di interesse storico, architettonico, artistico, testimoniale che hanno valenza monumentale (riconosciuta anche attraverso strumenti di

tutela giuridica) e quelli che rivestono un ruolo nella comunità locale.

La valutazione ritiene negative non solo le azioni che riducono la percepibilità del bene, ma anche quelle non finalizzate alla valorizzazione, ovvero alla preservazione del medesimo.

Relativamente al compendio in oggetto, si dà atto che l'intervento non incide in alcun modo su beni di interesse storico, artistico od architettonico, costituendo, anzi, occasione per la riqualificazione e la valorizzazione di un percorso di frangia, attualmente difficilmente raggiungibile e fruibile ma di grande potenzialità paesaggistica.

Economia locale

Un'economia locale efficiente e dinamica ha riflessi positivi sulla qualità della vita dei cittadini/lavoratori, attiva risorse da investire sul territorio (anche a miglioramento della qualità ambientale) e sull'innovazione tecnologica e concorre allo sviluppo armonico della comunità.

La presente valutazione considera le azioni che producono risorse o avviano iniziative imprenditoriali con riflessi diretti od indiretti sulla crescita delle aziende o degli occupati a livello locale, con particolare riferimento a quelle di tipo innovativo rispetto al tessuto economico consolidato.

Sono valutate negativamente le azioni che hanno effetti negativi sul sistema occupazionale, ovvero che comportano la riduzione o la delocalizzazione delle attività insediate.

Ciò premesso, si dà atto che l'intervento di cui trattasi costituisce occasione per incrementare il livello di offerta di funzioni per attività economiche, attualmente non presenti, ovvero presenti in misura non sufficiente, nel territorio comunale.

Conseguentemente, l'intervento è idoneo a fungere quale volano per l'insediamento ed il mantenimento di attività commerciali nuove ed esistenti.

Popolazione

La comunità insediata, intesa come aggregazione di persone, è la componente di maggior peso per la valutazione degli effetti del progetto.

Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale (opportunità per le generazioni future).

Sono considerate negative le azioni che aumentano il grado di esposizione al rischio, che riducono la possibilità per le generazioni future di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili e che producono limitazioni irreversibili.

Nel merito del progetto versato in atti comunali, si dà atto che lo stesso, anche alla luce delle considerazioni svolte in merito alle matrici che precedono, è caratterizzato da elevate componenti di sostenibilità, nonché dall'insussistenza di significativi effetti negativi sulle componenti ambientali investigate e, conseguentemente, sulla popolazione.

Sistema dei servizi

La dotazione di strutture e servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica.

Tale componente è valutata rispetto all'incidenza delle azioni rispetto i seguenti profili: diffusione sul territorio del sistema dei servizi, varietà del relativo livello di offerta, del grado di fruibilità e dell'idoneità a rispondenza alle esigenze espresse dalla popolazione.

Sono ritenute negative le azioni che producono un incremento di fabbisogno non accompagnato da un proporzionale potenziamento del servizio richiesto (ad esempio, l'insediamento di attività con elevato carico urbanistico che mette in crisi il sistema dei parcheggi).

Ciò premesso, l'intervento in progetto propone una dotazione di servizi adeguata e correttamente equilibrata rispetto al nuovo carico urbanistico in previsione.

Complessivamente, le azioni contemplate nella proposta progettuale versata in atti comunali in data 16/02/2010 prot. 2209 non generano impatti negativi relativamente alle singole matrici dianzi considerate, atteso che le stesse non interferiscono in alcun modo sulle componenti territoriali, ambientali, culturali, atmosferiche e paesistiche indagate: si tratta, infatti, di un intervento recante la sola modifica dei parametri edilizi ed edificatori nelle aree in oggetto (destinazione residenziale), la

localizzazione di spazi pubblici e standard previsti e ad altri aspetti minori, avente estensione modesta e limitata.

In tal senso, l'attribuzione al comparto identificato di una maggiore capacità edificatoria non genera "significative ricadute ambientali", costituendo, di contro, rilevante motivo di riqualificazione per l'ambito interessato, con interventi di risanamento ambientale al fine di risolvere specifici problemi di regimentazione delle acque di superficie o affioranti dal sottosuolo, in grado di generare positive ricadute per una migliore funzionalità urbana e territoriale, in quanto l'intervento comprende nuove infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale che contribuisce a ridisegnare il confine tra urbanizzato e verde agricolo, favorendo il complessivo innalzamento del livello di competitività socio-economica e la possibilità di aggregazione e socializzazione.

Oltre a ciò, la previsione di un intervento armonicamente inserito nel contesto territoriale di riferimento, nonché il livello di accessibilità da cui è assistito il compendio, rappresentano elementi che concorrono ad assicurare l'assoluta coerenza della proposta progettuale con le matrici investigate.

SCHEDA N. 3

GRIGLIA DI VALUTAZIONE PREDISPOSTA IN BASE AI PARAMETRI CONTENUTI AL PARAGRAFO 5.4 DELL'ALLEGATO 1m ALLA DGR VIII/6420 DEL 27 DICEMBRE 2007

Idoneità del progetto a costituire “un quadro di riferimento per progetti od altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse”

Il progetto di cui si tratta ha come oggetto l'implementazione della capacità edificatoria dell'area di a destinazione ricettiva in Loc. California in frazione di Tabiago, avente estensione modesta e limitata. La previsione di intervento promuove nel contempo la riqualificazione del tratto pedonale che collega il cimitero con la pista intercomunale del Lambro oltre che la sua messa in sicurezza con opere di regimentazione delle acque di superficie, affrontando in particolare il problema dell'accessibilità ciclo-pedonale tra le frazioni di Nibionno, Tabiago e la Loc. Gaggio e consentendo una migliore fruizione dell'area naturale lungo la valle del Valle del Lambro.

Nonostante all'interno del comparto sia presente una area boscata individuata dal piano forestale provinciale a valle dell'attuale insediamento ricettivo/alberghiero rientrante a sua volta nell'area vincolata ai sensi del D.L.gs 42/2004 - lettera C – 150 m. dai corsi d'acqua -, e che lo stesso sia adiacente ad un area inserita nel Parco Regionale della Valle del Lambro, si sottolinea che:

- La soluzione proposta, che prevede la disposizione del blocco di nuova edificazione a ridosso dell'edificio principale con sviluppo limitato e disposizione planoaltimetrica che asseconi il più possibile il dislivello naturale esistente del terreno, e l'organizzazione degli spazi aperti di uso pubblico adottata, non vanno ad influire sull'area a destinazione boscata individuata nel piano sopra citato né sul vincolo ex D. Lgs. 42/2004, che vengono di fatto preservati;
- la riqualificazione della strada comunale a valle del cimitero, che attualmente versa in condizione di abbandono e di degrado, mediante la formazione di un percorso con opere di risanamento ambientale a

prevalente uso ciclo-pedonale che va a connettersi direttamente con i sentieri all'interno del Parco Lambro, concorre a rendere più facilmente accessibili e fruibili i percorsi naturalistici lungo la valle del Lambro, di grande interesse vedutistico e paesaggistico;

- La scelta di recapitare le acque meteoriche a spargersi sulla piana depressa di esondazione del fiume Lambro, risulta compatibile con lo stato dei luoghi, tanto più che andrebbe a risolvere il problema del deflusso delle acque di superficie che confluiscono sulla strada comunale di via California ed indirettamente sulla strada regionale 342 Briantea, comportando anche la continua erosione del versante a valle della stessa.

Il progetto, che comporterà la realizzazione di un nuovo padiglione fuori terra per "area meeting" ed il completamento della SPA interrata ad uso esclusivo degli ospiti dell'albergo, è concepito in modo da assicurarne il corretto inserimento edilizio ed urbanistico in rapporto al contesto territoriale di riferimento, costituendo occasione di valorizzazione e completamento dell'attività ricettiva presente nel comparto.

Ulteriormente si rileva che l'intervento di cui trattasi non comporterà un ulteriore incremento significativo del traffico viario, oltre a quello conseguente all'originario intervento di localizzazione di un'attività ricettiva nell'area della vecchia cascina California, che l'Amministrazione comunale ha affrontato con una serie di interventi viabilistici già realizzati (senso unico sulla parte iniziale di Via Veneto con netta separazione della viabilità automobilistica da quella ciclo-pedonale) e in corso di realizzazione (ampliamento rotatoria in Via Veneto/Via California).

Oltre a ciò si dà atto che la proposta versata agli atti comunali assicura la connessione del comparto attraverso collegamenti pedonali e ciclo-pedonali tra le varie frazioni e località comunali e con i percorsi naturalistici lungo il

Lambro e, quindi, tende a diminuire la necessità di spostamenti con veicoli privati.

Conseguentemente si dà atto che il progetto, da assentirsi mediante attuazione di Piano Integrato di Intervento, pur generando positive ricadute per una migliore funzionalità urbana e territoriale, non costituisce “quadro di riferimento per progetti o altre attività”, essendo finalizzato esclusivamente alla riqualificazione ed al completamento di una parte puntuale del territorio comunale.

Idoneità del progetto ad influenzare
“altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente
ordinati”

Il progetto, essendo finalizzato alla valorizzazione ed alla riqualificazione di una piccola area a livello locale, non interferisce con altri Piani o Programmi (di livello territoriale o comunale), prevedendo esclusivamente la sola modifica dei parametri edilizi ed edificatori nelle aree in oggetto (destinazione terziaria/ricettiva), la localizzazione di spazi pubblici e standard previsti e ad altri aspetti minori, avente estensione modesta e limitata.

Idoneità e pertinenza del progetto a
pervenire alla “integrazione delle
considerazioni ambientali, in particolare
al fine di promuovere lo sviluppo
sostenibile”

L’analisi svolta nella scheda n.2 attesta che il progetto non è caratterizzato da ricadute ambientali negative, concorrendo, di contro, a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e realizzando la riqualificazione di un’area attualmente di frangia.

Sussistenza di “problemi ambientali
relativi” al progetto.

Le valutazioni esperite attestano la non ricorrenza di alcuna problematica di carattere ambientale.

Rilevanza del progetto “per l’attuazione
Della normativa comunitaria nel settore
ambiente

Il progetto, come visto, ha dimensioni modeste e limitate, prevedendo la realizzazione di nuove previsioni di sviluppo edificatorio di complessivi mq. 455 di Superficie Lorda di pavimento per una superficie coperta totale di mq. 200 . Esso si caratterizza per l’elevata attenzione nei confronti delle matrici ambientali analizzate, sostanziandosi in un progetto coerente con le disposizioni in materia di tutela dell’ambiente.

“Caratteristiche degli effetti e delle aree
che possono essere interessate, tenendo
conto in particolare, dei seguenti elementi:

Le analisi contenute nella Scheda n. 2, unitamente alla considerazione che il progetto versato in atti comunali concorre alla riqualificazione ed alla valorizzazione di un

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente
- entità ed estensione dello spazio degli effetti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo.

- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario od internazionale”

ambito di frangia, contribuendo così al ridisegno del confine tra urbanizzato e verde agricolo, agendo in particolare sul recupero e la messa in sicurezza di un percorso comunale da destinare a ciclo-pedonale, portano ad attestare che il medesimo, pur prevedendo l'approntamento di maggior capacità edificatoria rispetto a quella attualmente consentita dagli strumenti di pianificazione esistenti, pari ad un totale di mq. 455 di SLP, non è caratterizzato da implicanze tali da generare problematiche a livello ambientale.

Conseguentemente, se ne attesta la sua piena sostenibilità in rapporto a tutte le matrici indagate.

Sempre in tema di sostenibilità, si dà atto che l'intervento costituisce comunque occasione per incrementare il livello di offerta di funzioni per attività economiche, attualmente non presenti, ovvero presenti in misura non sufficiente, nel territorio comunale, assicurando, conseguentemente un complessivo innalzamento del livello di competitività e dell'attrattiva socio-economica del territorio comunale.

Oltre a ciò, si attesta che il progetto di intervento non genera “effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario od internazionale” né tantomeno, “rischi per la salute umana o per l'ambiente”.

Analogamente, il compendio non è interessato da episodi di vulnerabilità né relativamente alle intrinseche caratteristiche dell'area, né in rapporto agli effetti derivanti dalla sua attuazione atteso, come analizzato nella Scheda n. 2, che non si riscontrano problematiche in relazione ad alcune delle matrici indagate.