

COMUNE DI
CLIVIO
PROVINCIA DI VARESE



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL "PII OLIVÈ" ai sensi dell'art. 4 L.R. 12/05

Fase di scoping - conferenza di valutazione - I seduta

L'AUTORITÀ PROPONENTE:

Immobiliare Olivè S.r.l. - Cisalpina R.E. S.r.l.

L'AUTORITÀ PROCEDENTE:

Amministrazione comunale di Clivio - Sindaco sig. Belometti

L'AUTORITÀ COMPETENTE:

Assessore all'ambiente e ecologia - sig. Mai
Responsabile ufficio tecnico - arch. Salzano

OGGETTO:
RAPPORTO AMBIENTALE

ELABORATO N°

TITOLO:
DOCUMENTO DI SCOPING

Vs

DIRECTORY PRINCIPALE
166-CLIVIO-PII

DIRECTORY DI LAVORO
166-L-VAS1166L-DOCUMENTI

FILE \ LAYOUT
166L-SCOPING--COP.DWG

REVISIONE | DATA
00 | NOVEMBRE 2009

ALESSANDRA BERNASCONI ARCHITETTO - ORDINE ARCH. P.C.C. DI COMO N. 2233

VIA PIAZZOLA 5 - 22012 CERNOBBIO (CO) - TEL. 335.6957454 - FAX 031.3347027
MAIL: ALESSANDRA.BERNASCONI@GMAIL.COM - P.I. 02972840132 - C.F. BRNLSN80P58C933W

INDICE

CAPO I – GLI ASPETTI METODOLOGICI-NORMATIVI	2
1. PREMESSA	2
CAPO II – LA METODOLOGIA APPLICATA	5
2. L’AVVIO DEL PROCEDIMENTO	5
3. CRITERI E STRATEGIE AMBIENTALI	7
CAPO III – PROPOSTA D’AMBITO D’INFLUENZA	9
4. IL QUADRO CONOSCITIVO	9
5. OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE AFFIDATE AL PPROGRAMMA	21
6. OBIETTIVI SPECIFICI E ALTERNATIVE POSSIBILI	25

CAPO I – GLI ASPETTI METODOLOGICI-NORMATIVI

1. PREMESSA

Conseguentemente alla proposizione di un Programma Integrato d'Intervento in variante al vigente strumento urbanistico, quale strumento operativo dotato di gradi di flessibilità impensabili per la rigida strutturazione delle regole imposte dal vigente piano regolatore, si pone l'obbligatorietà di intraprendere la verifica di valutazione ambientale strategica (VAS) finalizzata ad integrare la componente progettuale del piano programma urbanistico in quella ambientale onde valutarne la sostenibilità.

Il presente Rapporto Preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del Programma Integrato d'Intervento viene pertanto messo a disposizione per lo svolgimento della prima fase di consultazione al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale.

Il Rapporto Ambientale quale parte integrante del piano programma urbanistico dovrà fornire informazioni articolate secondo il modello stato iniziale dell'ambiente / pressioni ingenerate dal piano programma / risposte di contrasto per l'attenuazione degli effetti.

L'applicazione della Direttiva 01/42/CE inerente le modalità dell'integrazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nel processo di definizione dei Programmi Integrati d'Intervento aventi anche funzione di variante urbanistica (di seguito denominati P.I.I.) impone un significativo cambiamento nelle modalità di elaborazione.

Essa implica un'inevitabile approfondita e circostanziata riflessione in fase di progettazione che concorra ad aumentare la sensibilità progettuale rispetto agli aspetti ambientali, sociali ed economici, così da scongiurare impatti negativi.

Si intende quindi mettere in risalto, prima di entrare nel merito degli orientamenti iniziali, alcuni aspetti e alcune finalità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ne caratterizzano l'impostazione:

1. Significato

È un procedimento integrato e continuo che ha lo scopo di garantire la capacità di amalgama e rendere coerenza all'intero processo di programmazione integrata orientandolo verso la sostenibilità.

2. Modalità di esercizio

- Necessità di dialogo permanente tra la procedura di redazione del P.I.I. e quella di valutazione ambientale (VAS).
- Importanza della capacità di comunicazione, nella logica di trasparenza e riconoscibilità delle scelte e della valutazione delle possibili alternative.
- Utilità di formulare valutazioni non compartimentate ma sinergiche degli aspetti ambientali, sociali ed economici.

3. Definizione degli aspetti strutturali

- Costituzione di un quadro conoscitivo di scala appropriata.
- Definizione delle azioni utili al raggiungimento degli obiettivi di livello strategico.

4. Integrazione nel piano programma

La piena integrazione della dimensione ambientale nella programmazione integrata e la valutazione del suo modello di efficacia devono partire dal momento dell'impostazione del piano fino alla sua attuazione.

Ciò comporta che l'integrazione debba essere effettiva e continua e che si sviluppi durante le fasi principali:

- Orientamento e impostazione;
- Elaborazione e redazione;
- Adozione e approvazione.

5. Percorso metodologico

Ai sensi della L.R. 12/2005, con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Consiglio del Parlamento Europeo e agli *Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi* approvati dal Consiglio regionale con atto n. VIII/0351 del 2007, l'integrazione tra P.I.I. e VAS viene perseguita seguendo la procedura di seguito sintetizzata.

<i>Fase del PII</i>	<i>Processo di PII con Variante di piano</i>	<i>Valutazione Ambientale VAS</i>
Fase 0 Preparazione	P0.1 Presentazione P0.2 Decisione in merito alla rilevanza Regionale del PII	AO.1 Decisione in merito a: o Esclusione dalla VAS o Verifica di esclusione dalla VAS o Valutazione ambientale - VAS AO.2 Avviso avvio del procedimento di o Verifica di esclusione dalla VAS o Valutazione ambientale - VAS
Deliberazione Giunta Comunale pubblicazione su sito web e Albo Pretorio		
		A1.1 La Giunta comunale provvede a: a. Individuare l'Autorità con competenza in materia di VAS b. Definire le modalità di svolgimento della conferenza c. Individuare i soggetti con competenza in materia ambientale
Valutazione ambientale - VAS		
Fase 2b Elaborazione e redazione	P2.1 Determinazione obiettivi generali P2.2 Costruzione scenario di riferimento P2.3 Definizione di obiettivi specifici e linee d'azione, delle alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli P2.4 Proposta di PII (con Variante di Piano)	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale A2.2 Analisi di coerenza esterna A2.3 Stima degli effetti ambientali attesi A2.4 Valutazione delle alternative della Variante di piano e scelta di quella più sostenibile A2.5 Analisi di coerenza interna A2.6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2.8 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
Conferenza di valutazione	DEPOSITO sul sito web della Proposta di PII e del Rapporto ambientale VALUTAZIONE della proposta di pii e del rapporto ambientale <i>(predisposizione verbale della conferenza)</i>	
Fase 3 Decisione approvazione PII	L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenuto conto del parere della conferenza di verifica formula il PARERE MOTIVATO In caso di parere motivato positivo si procede all'adozione (Consiglio Comunale) del progetto e relativa variante unitamente alla Dichiarazione di sintesi DEPOSITO nella Segreteria comunale e sito web per quarantacinque giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prendere visione e presentare OSSERVAZIONI (art 10, comma 5, d.lgs 152/2006 - art. 14, commi 2/3, l.r. 12/2005) L'Autorità competente in materia di VAS d'intesa con l'Autorità procedente esaminate le osservazioni presentate formula il PARERE MOTIVATO FINALE <i>(con atto riconoscibile reso pubblico e messo a disposizione del pubblico)</i>	

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

La decisione di sottoporre il "PII Olivè", nella sua componente specifica di variante al vigente Piano Regolatore, alla Valutazione Ambientale senza esperire la verifica di esclusione è stata presa di concerto tra l'Amministrazione Comunale e la Provincia di Varese in un primo propedeutico incontro per la preliminare valutazione.

Tale accertamento ha soppesato rispetto alle componenti prettamente ambientali gli aspetti fondamentali del programma: il carattere di variante rispetto al vigente PRG; l'importanza in termini dimensionali dell'area interessata rispetto alla realtà di Clivio; la sua localizzazione, in un contesto già parzialmente compromesso da una edificazione di carattere produttivo, a ridosso dell'edificato a carattere prevalentemente abitativo da una parte e di un vasto comprensorio agricolo confinante con la macchia dei boschi aggregata alla rete ecologica provinciale dall'altra; la previsione di portare in dote una vasta area naturalistica che in contesto prativo dispone della presenza di alcuni laghetti alimentati da una ricca falda acquifera e di una zona collinare attrezzata a "roccolo".

L'avvio del procedimento di VAS è avvenuto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 10/11/2009 con le contestuali seguenti decisioni:

Individuazione dei soggetti interessati

- **Soggetti proponenti** individuati nelle persone del sig. Simone Bruga, in qualità di legale rappresentante della Società immobiliare Olivè S.r.l. e del sig. Mauro Bertolotti, in qualità di legale rappresentante della Società Cisalpina R.E. S.r.l. ;
- **Autorità procedente** individuata nell'Amministrazione Comunale di Clivio, rappresentata dal Sindaco Sig. Emanuele Belometti;
- **Autorità competente** per la VAS individuata nell'Amministrazione medesima, nella persona dell'Assessore all'Ambiente e Ecologia sig. Mauro Mai, coadiuvato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale arch. Ciro Salzano;

- **Soggetti competenti in materia ambientale:** A.R.P.A. Lombardia Dipartimento di Varese, Azienda Sanitaria Locale di Varese Distretto di Arcisate; Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia U.O. Tutela e Valorizzazione del Territorio;
- **Enti territorialmente interessati:** Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica; Provincia di Varese – Settore Territorio e Urbanistica; Comunità Montana di Piambello; Comuni limitrofi di Cantello, Saltrio e Viggiù ;
- **Contesto transfrontaliero:** Comuni di Ligornetto e Stabio (Confederazione Elvetica);
- Settori del **pubblico** interessati all'iter decisionale per la VAS del PII: la popolazione comunale.

Definizione delle modalità di informazione e comunicazione

- **pubblicazione**, ai sensi dell'art. 5 punto 8 della DCR VIII/351 del 13.03.2007, di avviso di avvio del procedimento sul B.U.R.L. e su un quotidiano a diffusione locale;
- **pubblicazione** di avvio del procedimento della VAS tramite apposito avviso da esporre all'Albo Pretorio Comunale e sul sito Internet;
- **prima conferenza** di Verifica/Valutazione, di tipo introduttivo, volta ad illustrare il documento di scoping ed acquisire pareri, contributi ed osservazioni nel merito;
- **seconda conferenza** di Valutazione, finalizzata a sottoporre a verifica la proposta di Piano e di Rapporto Ambientale, esaminare le osservazioni ed i contributi pervenuti, prendere atto degli eventuali pareri obbligatori previsti.

3. CRITERI E STRATEGIE AMBIENTALI

Le linee guida dettate dalla Comunità Europea, dallo Stato Italiano e dalla Regione Lombardia sono imprescindibile punto di partenza e riferimento costante per la Valutazione Ambientale del Programma Integrato. La realtà locale implica però un adattamento di tali concetti generali alla specificità del luogo in quanto la valutazione che ci si appresta ad affrontare si avvale soprattutto di osservazioni qualitative basate sul confronto tra obiettivi/azioni del piano programma e criteri di compatibilità ambientale.

I criteri generali e le casistiche delle strategie ambientali per la valutazione di sostenibilità dedotte dal manuale UE e adattate alla realtà locale si ritiene possano essere le seguenti:

criterio	TUTELA DEL TERRITORIO
strategia	
1	Sviluppo qualitativo ed integrato nel contesto ambientale dei nuovi insediamenti
strategia	
2	Equilibrio tra aree edificate e spazi verdi aperti
criterio	TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
strategia	
3	Riqualificazione del contesto urbano esposto a potenziale degrado
criterio	TUTELA DEL PAESAGGIO
strategia	
4	Tutela e potenziamento delle aree a verde di connessione tra la rete ecologica e l'edificato
criterio	TUTELA DELL'AMBIENTE
strategia	
5	Maggiore efficienza del consumo di risorse energetiche
strategia	
6	Miglioramento della qualità delle acque e contenimento dei consumi

Verranno quindi elaborate schede degli indirizzi (azioni di piano) per verificare gli impatti che essi producono rispetto ai sopra elencati criteri. Lo schema concettuale seguito è il seguente:

- **formulazione del quadro conoscitivo:** inerente lo stato di fatto e finalizzato a definire gli elementi che in misura significativa concorrono a condizionare il processo valutativo;
- **definizione degli obiettivi generali:** condizionata dai diversi fattori che concorrono in un processo democratico alla loro individuazione:
- **definizione degli obiettivi specifici:** quale processo di transizione dagli interessi generali alla soddisfazione di specifiche esigenze;
- **azioni:** necessarie per perseguire nel modo più corretto ed efficace possibile gli obiettivi individuati anche attraverso la valutazione delle possibili ragionevoli alternative;
- **valutazioni delle compatibilità:** utilizzando per la verifica i criteri adattati alla specificità di Clivio, specificatamente individuati tra gli indicatori ambientali più adatti ad *"aiutare decisori e pubblico a comprendere le interazioni tra l'ambiente e i settori di sviluppo"*.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo generale di riferimento sintetizza gli elementi che in misura significativa concorrono a condizionare il processo valutativo del Programma Integrato. Per inquadrare dunque l’ambito di influenza del piano è importante stabilire quali possano essere gli effetti sull’ambiente (per macro-aree) e individuarne la portata geografica di influsso.

I fattori che orientano il processo di pianificazione sono essenzialmente di quattro diversi tipi:

- **ambientali e morfologici:** ovvero il sistema di equilibri ambientali all’interno del quale il PII si trova ad operare;
- **politici locali:** ovvero gli indirizzi dell’Amministrazione in quanto espressione della componente che decide delle sorti del proprio paese tracciando gli indirizzi di governo del territorio;
- **connaturati a direttive e programmi di settore:** ovvero i condizionamenti settoriali ad alto contenuto specialistico;
- **connaturati ad interessi privati:** ovvero i programmi della proprietà in quanto espressione di esigenze e attese economiche.

Fattori ambientali e morfologici

L’ambito territoriale di appartenenza del sito interessato dalla variante urbanistica che dovrebbe consentire la realizzazione del nuovo insediamento interessa la propaggine del territorio comunale localizzata in lato sud ovest e confinante a sud con la Confederazione Elvetica e con il comune di Cantello.



Il comprensorio territoriale, accessibile dal paese attraverso la via Olivè, è un sito che presenta caratteri morfologici tipici dei luoghi connotati da elementi di naturalità diffusa, anche se il vigente piano regolatore gli attribuisce, nelle aree più prossime all'edificato, nuova edificabilità di carattere produttivo in parte già presente.



La porzione localizzata a valle è invece parte prativa e parte interessata da popolazione arborea. Vi insistono comunque tre manufatti condonati: una villa dotata di una corte cinta da mura e dotata di portico circondata da una estesa pertinenza verde nella quale sono insediate: una voliera in maglia di metallo di notevoli dimensioni, un modesto deposito e un manufatto in cemento.

Le restanti aree, che si sviluppano verso ovest in continuità alle precedenti, pur appartenendo al vasto comprensorio agricolo (la prevalente parte mantenuta a prato) confinante verso Cantello con la macchia dei boschi aggregata alla rete ecologica provinciale, costituiscono per i "segni" morfologici che le caratterizzano (tre laghetti artificiali alimentati da una rete sotterranea di captazione delle acque di falda ed un roccolo di ampio raggio) un paesaggio più consono ad un "parco agrario" che ad un "fondo colturale agrario".

Volendo esemplificare la lettura del contesto si potrebbe affermare che si tratta di un comprensorio nel quale a diversi gradi e con evidenti distinti risultati si nota l'effetto dell'antropizzazione che pure in discreta misura ha rispettato la naturalità dei luoghi, fin anche esaltandola paesaggisticamente come nel caso dei laghetti artificiali e del roccolo.

- **Acque:** l'eccessivo sfruttamento quantitativo delle acque superficiali e sotterranee influisce sia sul ripristino naturale delle quantità accumulate nei diversi corpi idrici sia sull'equilibrio degli ecosistemi coinvolti. L'immissione di inquinanti di origine antropica – fra cui anche i microrganismi – altera la composizione delle acque e la stabilità delle comunità animali e vegetali acquatiche; il deterioramento qualitativo delle acque sotterranee porta all'utilizzo di acque presenti a profondità sempre più crescenti, interrompendo l'isolamento di falde che hanno tempi di rigenerazione molto lunghi. Le fonti puntuali di inquinamento sono presidiate dai sistemi di collettamento e di depurazione dei reflui civili e industriali ma le fonti diffuse, legate all'uso del territorio, non sono sufficientemente ridotte o intercettate.

[fonte: ARPA Lombardia: "Rapporto Stato Ambiente Lombardia", 2007]

La comunità di Clivio attualmente per l'approvvigionamento idrico fa capo ad un acquedotto gestito in forma consorziata con i comuni di Viggiù e Saltrio che sfrutta diversi pozzi di derivazione.

Si rileva una criticità, seppure sporadica ed estesa a tutto il consorzio, relativa alla fornitura dell'acqua in coincidenza di lunghi periodi di siccità e aggravata dall'obsolescenza di parte dell'impianto di distribuzione.

- **Il suolo** – uno dei componenti della geosfera insieme al sottosuolo, ai sedimenti e agli strati rocciosi della crosta terrestre – è risorsa limitata e soggetta a modificazioni a volte non reversibili. Svolge una pluralità di funzioni tra le quali quella di filtro per le acque sotterranee, riserva d'acqua e di elementi nutritivi per la vegetazione, stoccaggio della CO₂ contro l'effetto serra, e memoria di lungo periodo delle pressioni di carattere ambientale esercitate dai determinanti socio-economici. La conoscenza aggiornata dell'uso e della copertura del suolo è supporto indispensabile per una pianificazione che consideri con particolare riguardo il rapporto armonico tra le istanze settoriali e la salvaguardia delle istanze ambientali del territorio.

Il controllo del deterioramento fisico del suolo – deterioramento che può comportare ad esempio l'aumento delle superfici impermeabilizzate, il rimodellamento del paesaggio e la perdita delle funzionalità più strettamente ambientali – appare come il paradigma del governo del territorio; in questo contesto la L.R. 12/2005 – che si ispira ai principi del coordinamento partecipato ai vari livelli istituzionali – costituisce

la cornice per una pianificazione multisettoriale integrata con gli aspetti ambientali e intesa a ridurre la competizione tra i differenti usi del suolo.

[fonte: ARPA Lombardia: "Rapporto Stato Ambiente Lombardia", 2007]

Riguardo alla qualità dei suoli interessati dall'edificazione prevista nel PII si rimanda al successivo paragrafo relativo appunto alle indagini di approfondimento idrogeologico.

• **Flora, fauna e biodiversità:** all'interno dell'area di PII si riscontra una diversità piuttosto marcata di contesti ambientali: il capannone industriale esistente ha come pertinenza spazi verdi mantenuti a prato e, avvicinandosi alla strada di penetrazione oggi privata e al versante sud dello stesso immobile, parti incolte prevalentemente piantumate con pini. L'estremità dell'ambito che confina con il rimessaggio di autobus è ad oggi incolta con la presenza di spazi a prato, rovi, edera, qualche robinia oltre ad poche altre presenze arboree di scarso pregio.

Spostandosi in prossimità dei laghetti, oggi lasciati in stato di abbandono, la fitta abetaia lascia il posto a grandi distese prative con la presenza di alcune specie arboree di maggior pregio per lo più raggruppate in piccole macchie.

Infine la zona "roccolo", in posizione dominante rispetto all'intero ambito e al versante sud-est del comune di Clivio, anch'essa mantenuta prevalentemente a prato con piccoli gruppi di specie arboree talvolta di pregio.

Quest'ultima area, grazie soprattutto alla presenza saltuaria dell'uomo, gode della presenza di diverse specie di uccelli che la popolano.

Fattori politici locali

Gli obiettivi generali indicati dall'Amministrazione Comunale, qui riassunti per macro obiettivi nei seguenti indicatori strategici, vengono assunti per le linee guida del programma integrato:

I CONTESTO AMBIENTALE

- Salvaguardare i valori naturali, ambientali e paesaggistici, quali le aree boscate e prative, gli ambiti di elevata percezione del paesaggio;
- Renderne possibile la fruizione da parte della popolazione con collegamenti ciclo-pedonali permanenti al centro del paese;

II CONTESTO EDIFICATO	<ul style="list-style-type: none"> • Incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio di potenziale degradato ambientale;
III SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> • Sviluppare e potenziare servizi di interesse collettivo e rilevanza sovralocale che possano trarre valore aggiunto dalla fruizione degli ambiti del contesto ambientale e paesaggistico;
IV SVILUPPO	<ul style="list-style-type: none"> • Ricercare nuove importanti opportunità culturali che in stretta sinergia con le offerte di qualità paesaggistica riescano a proiettare Clivio nella dimensione turistica;

Fattori connaturati a direttive sovracomunali e programmi di settore comunali

Le connessioni e le sinergie che il "PII Olivè" deve individuare e definire con la programmazione generale vanno ricercate:

- negli strumenti e nei programmi che gli Enti di livello sovracomunale hanno assunto, definendo strategie e previsioni che in misura significativa interagiscono con le scelte di indirizzo del programma integrato;
- nello strumento di pianificazione comunale;
- negli studi di settore di analisi e controllo dell'ambiente.

I livelli ai quali in particolare rapportarsi sono:

- **Regionale:** le linee strategiche di riferimento contenute nella deliberazione della Giunta Regionale del 7 aprile 2000 n. 6/49509 ed al Piano Territoriale Paesistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 6 marzo 2001 n. VII/197, nonché gli indirizzi strategici contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR), ancorché in fase di adozione.

Per quanto attiene a questi atti di pianificazione non si riscontrano, oltre agli indirizzi per l'esame paesistico dei progetti (Criteri per la determinazione della Classe di Sensibilità dei Siti - DGR 8 novembre 2002 n VII/11045 ai sensi dell'art. 30 del PTR), riferimenti particolari o puntuali al Territorio comunale di Clivio. Vi si

rivengono però indirizzi di tutela di carattere generale riferiti alla macro area a cui appartiene il comune di Clivio che è opportuno tenere in attenta considerazione.

Fascia Collinare

PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI

Paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Caratteristica è anche la presenza di piccoli laghi rimasti chiusi da sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetta preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo.

Va inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi.

Aspetti particolari

Colline

Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Il paesaggio dell'ambito raggiunge elevati livelli di suggestione estetica anche grazie alla plasticità di questi rilievi.

Vegetazione

Si assiste in questi ambiti ad una articolata ed equilibrata composizione degli spazi agrari e di quelli naturali, con aree coltivate nelle depressioni e sui versanti più fertili e aree boscate sulle groppe e i restanti declivi. Un significato particolare di identificazione topologica riveste poi l'uso di alberature ornamentali.

I laghi morenici

I piccoli bacini lacustri, che stanno alla base dei cordoni pedemontani, rappresentano segni evidenti della storia geologica nonché dell'immagine culturale della Lombardia. Non sono poi da dimenticare le numerose presenze archeologiche che spesso li caratterizzano.

Paesaggio agrario

La struttura del paesaggio agrario collinare è spesso caratterizzata da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o ciglionature. Sulle balze e sui pendii si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale, ricavata sui fondi dagli stessi proprietari.

Indirizzi di tutela

Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e manomissioni in genere.

Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo).

I piccoli bacini lacustri che stanno al piede dei cordoni pedemontani sono da salvaguardare integralmente, anche tramite la previsione, laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti, di ampie fasce di rispetto dalle quali siano escluse l'edificazione e/o le attrezzature ricettive turistiche anche stagionali (campeggi, posti di ristoro etc.).

Occorre, innanzitutto, frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici. Occorre, poi, promuovere studi specificamente finalizzati alla definizione di criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell'edilizia tradizionale. Eguale cura va riposta nella progettazione di infrastrutture, impianti e servizi tecnologici, che risultano spesso estranei al contesto paesistico e talvolta, inoltre, richiedono rilevanti fasce di rispetto, intaccando porzioni sempre più vaste di territori agricoli integri

<p>Gli insediamenti esistenti</p> <p>Sono prevalentemente collocati in posizione di grande visibilità e spesso caratterizzati dalla presenza di edifici di notevole qualità architettonica.</p>	<p>Gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie locali. Tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità, dall'illuminazione pubblica all'arredo degli spazi pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento.</p>
<p>Le ville, i giardini, le architetture isolate</p> <p>La vicinanza ai grandi centri di pianura ha reso queste colline fin dal passato luogo preferito per la villeggiatura, dando luogo ad insediamenti di grande valore iconico, spesso, purtroppo, alterati da edilizia recente collocata senza attenzione alla costruzione antica dei luoghi. La caratteristica peculiare di questi insediamenti è di costituire, singolarmente, una unità culturale villa e annesso parco o giardino e, nel loro insieme, un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico.</p>	<p>La grande rilevanza paesistico-culturale del sistema giardini - ville - parchi - architetture isolate, impone una estesa ed approfondita ricognizione dei singoli elementi che lo costituiscono, considerando sia le permanenze che le tracce e i segni ancora rinvenibili di parti o di elementi andati perduti. La fase ricognitiva, che non può essere elusa, prelude alla promozione di programmi di intervento finalizzati alla conservazione e trasmissione del sistema insediativo e delle sue singole componenti, restituendo, ove persa, dignità culturale e paesistica ed edifici, manufatti, giardini ed architetture vegetali.</p>
<p>Gli elementi isolati caratterizzanti i sistemi simbolico-culturali</p> <p>Si tratta di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori campestri, tabernacoli, "triboline" cappelle votive), manufatti stradali (ponti, cippi, ecc.).</p>	<p>Va promossa la rilevazione e la tutela di tutti questi elementi "minori" che hanno formato e caratterizzato storicamente il connettivo dei più vasti sistemi territoriali e segnano la memoria dei luoghi.</p>
<p>I fenomeni geomorfologici</p> <p>Come nella fascia prealpina anche qui la giacenza di fenomeni particolari (trovanti, orridi, zone umide, ecc.) costituisce un valore di ulteriore qualificazione del paesaggio con evidente significato didattico.</p>	<p>Tali fenomeni particolari vanno censiti, e vanno promosse tutte le azioni atte a garantirne la tutela integrale, prevedendo anche, ove necessario, l'allontanamento di attività che possano determinarne il degrado e/o la compromissione, anche parziale. Va inoltre garantita, in generale, la possibilità di una loro fruizione paesistica controllata (visite guidate, visibilità da percorsi pubblici o itinerari escursionistici...).</p>

In merito al PTR vengono qui riportati gli obiettivi di carattere ambientale, articolati per sistemi territoriali, in questo caso riferiti al sistema pedemontano, che verranno successivamente puntualmente valutati negli aspetti di coerenza con gli obiettivi e le azioni di piano.

Declinazione territoriale degli obiettivi di PTR per il sistema pedemontano	
Obiettivi territoriali	Linee d'azione
<p>ST 3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)</p>	<p>3.1.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare</p> <p>3.1.2 Creare un sistema di aree naturali e di connessione verde che si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione e garantisca il collegamento tra parti della rete ecologica soprattutto in direzione nord-sud</p>

<p>ST 3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse</p>	<p>3.2.1 Agire sulla qualità tecnologica del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto, in particolare dei mezzi commerciali, per ridurre gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti al prevalente uso del trasporto su gomma</p> <p>3.2.2 Agire sull'adeguamento degli impianti per quelle attività produttive favorendo l'introduzione delle nuove tecnologie finalizzati a processi produttivi più sostenibili; incentivare la sostituzione degli impianti di riscaldamento ad olio combustibile sia ad uso civile che industriale</p> <p>3.2.3 Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio</p>
<p>ST 3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa</p>	<p>3.3.1 Rafforzare la struttura policentrica mediante la valorizzazione dei comuni capoluogo con l'insediamento di funzioni di alto rango, evitando le saldature tra l'urbanizzato soprattutto lungo le vie di comunicazione e nei fondovalle vallivi e creando una gerarchia di rete tra i centri</p> <p>3.3.2 Favorire politiche insediative tese a contenere la polverizzazione insediativa e la saldatura dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico, con conseguente perdita di valore paesaggistico, favorendo la ricentralizzazione delle funzioni e delle attività attorno ai punti di massima accessibilità ferroviaria</p> <p>3.3.3 Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato</p>
<p>ST 3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</p>	<p>3.4.1 Promuovere il trasporto su ferro attraverso la riqualificazione e il potenziamento delle linee ferroviarie</p> <p>3.4.2 Rafforzare il sistema infrastrutturale, stradale e ferroviario, che unisce la parte orientale dell'area con quella occidentale, per ridisegnare il territorio intorno ad un progetto condiviso di sviluppo urbano policentrico, comprendente anche il capoluogo regionale, alternativo allo sviluppo metropolitano diffusivo tendente alla saldatura del territorio compreso tra i poli</p> <p>3.4.3 Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, atto a favorire le relazioni interpolo, ed estensione dei Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, per dare un'alternativa modale al trasporto individuale e ridurre la congestione da traffico</p> <p>3.4.4 Ridurre la congestione da traffico veicolare ingenerato dalla dispersione insediativa con investimenti sul rafforzamento del Servizio Ferroviario Suburbano e Regionale e comunque tesi a favorire l'uso del mezzo pubblico (centri di interscambio modale e sistemi di adduzione collettiva su gomma di tipo innovativo)</p> <p>3.4.5 Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, atto a favorire le relazioni interpolo, ed estensione dei Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, per dare un'alternativa modale al trasporto individuale e ridurre la congestione da traffico ed evitare che le carenze infrastrutturali, che rendono difficoltosa la mobilità di breve e medio raggio, possano condurre ad un abbandono delle aree da parte di alcune imprese importanti e di parte della popolazione</p> <p>3.4.6 Valutazione nel realizzare la BreBeMi non solo delle opportunità economiche del trasporto, ma anche delle potenzialità di riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e di miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate, da governare anche attraverso l'istituzione di uno specifico Piano d'Area</p>
<p>ST 3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio</p>	<p>3.5.1 Prevedere nei programmi di realizzazione di opere infrastrutturali risorse finanziarie atte a promuovere progetti di ricomposizione e qualificazione paesaggistico/ambientale dei territori attraversati dai nuovi assi viari e applicazione sistematica delle modalità di progettazione integrata che assumano la qualità ambientale e paesaggistica del contesto come riferimento culturale</p> <p>3.5.2 Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesaggistica del contesto come riferimento culturale per la nuova progettazione al fine di ottenere interventi di minore estraneità formale rispetto agli elementi di maggiore qualità e caratterizzazione del paesaggio locale</p>
<p>ST 3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola</p>	<p>3.6.1 Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici e dei percorsi ferroviari come itinerari di fruizione turistica privilegiati</p> <p>3.6.2 Tutela e rafforzamento delle specifiche caratteristiche dei diversi paesaggi che caratterizzano il sistema pedemontano (prealpino, collinare e dei laghi morenici) caratterizzati dall'elevata attrazione per la residenza e il turismo</p> <p>3.6.3 Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio</p>
<p>ST 3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano</p>	<p>3.7.1 Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva</p> <p>3.7.2 Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale in una logica di controllo del consumo del suolo, mediante i principi della bioedilizia e il richiamo alle tradizioni costruttive locali</p>

<p>ST 3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico</p>	<p>3.8.1 Supportare lo sviluppo di sistemi che incentivino l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico)</p> <p>3.8.2 Incentivare l'agricoltura biologica e di qualità come modalità per tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente e per contenere lo sprawl urbano</p> <p>3.8.3 Favorire la creazione di filiere corte ed extracorte della produzione ortofrutticola e zootecnica locale per mantenere la presenza di ambiti agricoli e di produzioni di nicchia che rivestono un ruolo importante nell'evitare la saldatura del territorio urbanizzato</p>
<p>ST 3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto tunnel</p>	<p>3.9.1 Valorizzare le iniziative di progettualità comune e condivisa dell'imprenditoria locale sfruttando l'accessibilità internazionale e le sinergie con Milano che possono farla emergere a livello internazionale</p> <p>3.9.2 Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree in cui i settori di riferimento sono in crisi (tessile/seta, ad esempio) facendo leva sulle punte di eccellenza in alcuni settori, sulle autonomie funzionali radicate sul territorio e sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix università-esperienza</p> <p>3.9.3 Valorizzare il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto con politiche appropriate di ordine economico (riconversioni produttive, localizzazione di nuovi servizi alle imprese) tali da evitare il rischio dell'effetto "tunnel" con perdita di opportunità di carattere economico e sociale</p>

• **Provinciale:** il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con Delibera P.V. n. 27 in data 11.04.2007 e pubblicato in data 2 maggio 2007 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 18.

La pianificazione territoriale provinciale indica alcuni indirizzi di cui il "PII Olivè" deve tenere conto operando i necessari approfondimenti alla micro scala comunale:

- il sistema agricolo con efficacia prevalente. All'esterno del consolidato urbano è individuato il sistema delle aree agricole suddiviso nel caso in esame tra fertili e non fertili. A queste ultime appartiene una porzione dei fondi ricadenti nell'ambito del PII e attigui ai sedimi con potenziale edificazione artigianale produttiva. La variate non intende proporre la trasformazione, bensì la valorizzazione naturalistica offrendo l'opportunità di realizzare un parco agrario al servizio della collettività e sinergicamente aggregabile al costituendo museo naturalistico sovra-nazionale.



- o il sistema delle infrastrutture: con riferimento alla tavola *MOB1 MOBILITÀ DELLA GERARCHIA STRADALE* del il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese, riportata per stralci qui di seguito, il Comune di Clivio è interessato da previsioni strategiche di interventi che, sebbene non lo chiamino in causa direttamente, influiranno in maniera decisiva sul carico insediativo del paese:



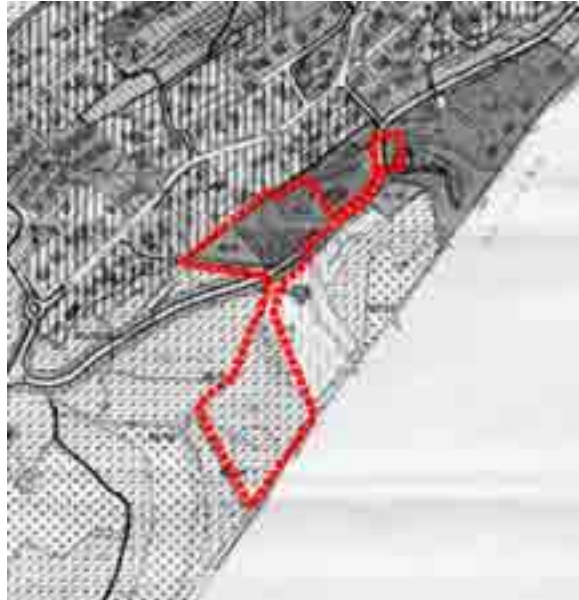
Legende	
	Strada 1000 - Provinciale
	Strada 100 - Provinciale
	Strada 10 - Provinciale
	Strada 1 - Provinciale
	Strada 1000 - Comunale
	Strada 100 - Comunale
	Strada 10 - Comunale
	Strada 1 - Comunale

- collegamento autostradale da Varese a Mendrisio;
- collegamento ferroviario Arcisate Stubio.

Se per un verso i nuovi collegamenti espressi sono destinati a garantire anche a Clivio rapidità di collegamenti veicolari con la Provincia e la Svizzera, per contro potrebbero comportare una maggiore pressione immobiliare e potrebbe quindi verificarsi, in ragione dell'ulteriore miglioramento delle accessibilità, un aumento proporzionale della domanda di aree.

- **Comunale:** il Piano Regolatore Generale vigente.

Lo strumento urbanistico comunale assegna alle aree interessate dall'intervento tre diverse destinazioni funzionali: agricola di coltivazione avente valore ecologico/ambientale a quelle che grossomodo coincidono con le agricole prevalenti individuate dal PTCP e che la variante urbanistica intende destinare a parco agrario; attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi e artigianale produttiva sottese a un piano attuativo vigente a quelle che la variante urbanistica intende destinare a residenza.



- **Settoriale;** con riferimento a:

- le indagini idrogeologiche: volte a verificare il livello di qualità dei suoli e sottosuoli. Riguardo all'area di intervento sono peraltro disponibili prospezioni idrogeologiche di recente effettuazione. È stata riscontrata la presenza di acqua nel terreno e di ristagni idrici, ma nessuna traccia di fenomeni di erosione e dissesto.

Geologicamente è una zona caratterizzata da limi sabbiosi con ghiaie e blocchi selezionati e generalmente massivi.

L'indagine idrogeologica non ha riscontrato la presenza di rogge o canali mentre sono evidenti alcuni tracciati di scorrimento idrico superficiale legati all'emergenza dell'acqua con conseguenti ridotte capacità di drenaggio superficiale. Tale situazione determina, alimentandoli, l'esistenza dei laghetti, simbolo paesaggisticamente importante.

- la mobilità su gomma: il comprensorio di PII è interessato dalla previsione di una nuova strada di gronda di rilevanza sovracomunale finalizzata ad alleggerire il centro paese dal traffico in attraversamento lungo l'attuale provinciale nelle direzioni est/ovest e viceversa;
- la questione acustica: il Comune di Clivio dispone ad oggi della sola adozione della Zonizzazione acustica del territorio comunale, deliberata dal Consiglio

- Comunale con atto n. 029/09. L'ambito di intervento risulta inserito in tre diverse classi acustiche: classe II l'area destinata al futuro parco agricolo, classe III la fascia di interposizione tra la suddetta area e la zona produttiva, classe IV quest'ultima zona;
- o il sistema dei sottoservizi: la separazione delle acque nere da quelle chiare non risulta essere presente su tutto il territorio comunale e nell'estremità sud-occidentale dello stesso, lungo la via Cantello e in direzione dell'omonimo vicino comune, è del tutto assente il sistema fognario.
- I reflui comunali vengono pompati da due stazioni verso il centro del paese e da qui convogliati verso un impianto sito nella zona industriale, a nord-est rispetto all'area di programmazione integrata, per poi essere incanalati verso il depuratore del comune di Mendrisio (CH).

Fattori connessi a interessi privati

Come riportato anche nella Delibera di Giunta n. 57 del 10/11/2009 che ha sancito l'avvio del procedimento di VAS, l'autorità proponente del "PII Olivè", alla quale sono riconducibili specifici interessi di sviluppo e trasformazione edilizia di una parte dell'area oggetto di variante urbanistica, è la proprietà dell'ambito territoriale interessato dal programma integrato.

Nella previsione di sviluppo che è stata elaborata l'interesse privato alla trasformazione di un'area peraltro già edificabile si completerà con il beneficio pubblico di disporre di un parco agrario di indubbio valore naturalistico con collegamenti sia viabilistici che pedonali al centro paese.

5. OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE AFFIDATE AL PPROGRAMMA

Costituiscono le opzioni della politica di governo del territorio da tenere come riferimento per la redazione del Programma Integrato d'Intervento e della connessa variante urbanistica e con le quali si deve misurare lo scenario di sviluppo prefigurato nella fase di orientamento prima e di scelta poi, per dimostrarne la compatibilità programmatica e la sostenibilità ambientale. Concorrono a delineare l'**orizzonte degli obiettivi generali** che devono essere perseguiti con la corretta individuazione di sostenibili obiettivi specifici.

Criterio **TUTELA DEL TERRITORIO**

Strategia 1 **Sviluppo qualitativo ed integrato nel contesto ambientale dei nuovi insediamenti**

Azioni utili al raggiungimento dell'obiettivo

- **GARANTIRE ELEVATI STANDARD QUALITATIVI IN TERMINI DI VERDE, SERVIZI, ACCESSIBILITÀ VEICOLARE E PEDONALE, PERSEGUIRE STANDARD COSTRUTTIVI DI ELEVATA QUALITÀ E ARCHITETTONICI COMPOSITIVI DI SOSTEIBILE IMPATTO PAESISTICO.**

L'esigenza è quella di ottenere che la nuova edificazione, per quanto contenuta e circoscritta ad aree di frangia dell'ambito urbano consolidato, garantisca elevati livelli di qualità abitativa e di integrazione del progetto nel contesto con opere di mitigazione e ambientazione a verde, di realizzazione di servizi, di miglioramento delle accessibilità veicolari e pedonali e di composizione architettonica (sviluppo morfologico del volume non banale, uso del colore quale componente per favorire l'assimilazione delle masse nell'ambiente in cui si inserisce, uso di materiali e finiture tra loro coerenti).

- **PERSEGUIRE L'ASSIMILAZIONE CON IL TERRITORIO INEDIFICATO E RURALE MEDIANTE L'IMPIEGO DI SOLUZIONI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE E LA RICUCITURA DI CONNESSIONE CON IL CONTESTO EDIFICATO DI FRANGIA URBANA.**

Il modello di riferimento per l'edilizia abitativa resta soprattutto quello del "quartiere giardino" in cui l'aggregazione del volume meglio

garantisce ampi ed estesi spazi pertinenziali a parco, alternativo alla diffusa copertura del suolo a scapito delle superfici a verde e dell'efficienza delle viabilità di quartiere e che deve rapportarsi al sistema del verde esistente con opere di mitigazione dei prevedibili impatti tali da minimizzare gli effetti negativi sul territorio naturale (agricolo e boschivo).

Valutazione degli impatti

Essa sarà tanto meno negativa quanto più gli interventi riusciranno a compensare il sacrificio di consumo di nuovo suolo con interventi tesi a ricucire il tessuto edilizio circostante, facendolo divenire realtà intermedia ma unificata sia al centro paese sia al sistema del verde ambientale offerto alla fruizione pubblica. Arricchire la zona con apporto di nuove infrastrutture e servizi primari, produrre qualità progettuale e offrire in dotazione opere di compensazione ambientale.

Criterio **TUTELA DEL TERRITORIO**

Strategia 2 **Equilibrio tra contesto edificato ed aree verdi di contesto agricolo e boschivo**

Azioni utili al raggiungimento dell'obiettivo

- **RIDEFINIRE I RAPPORTI TRA LE AREE DI FRANGIA, GLI SPAZI DI VISUALE APERTI ALL'ORIZZONTE ED I CONTESTI AGRICOLO E BOSCATO**

Il nuovo intervento dovrà preoccuparsi di ricucire lo sfrangiamento già evidente e che si sarebbe venuto ad acuire con il completamento, previsto dal PRG, dell'insediamento produttivo.

Valutazione degli impatti

Si riterrà tanto più positiva quanto maggiore sarà il raggiungimento dell'obiettivo di innalzare il livello qualitativo dell'ambito interessato dal nuovo intervento di ricucitura.

Criterio **TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Strategia 3 **Riquilificazione del contesto urbano esposto a potenziale degrado**

Azioni utili al raggiungimento dell'obiettivo

▪ **TRASFORMARE LE AREE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il "PII Olivè" si occupa che la trasformazione di un'area sulla quale è insediata un'attività produttiva, da tempo dismessa, e su cui è ancora vigente un piano attuativo produttivo con previsione di saturazione del lotto. Il piano programma ha come obiettivo quello della realizzazione di abitazioni in luogo del capannone; con la creazione di un quartiere "permeabile" che metta a disposizione un collegamento pedonale permanente tra paese ed aree a verde ambientale.

Valutazione degli impatti

Il bilancio tra punti di forza e debolezza non potrà che registrare maggiori consensi per i primi, trattandosi di interventi che si qualificano come maggiormente sostenibili in quanto orientati al riutilizzo di suolo già destinato a consumo ed in parte, per la verità, già compromesso. Un punto di debolezza, da evitare assolutamente, riguarda la scarsa qualità progettuale degli interventi e la disattenzione per le opere di mitigazione; un modo per ovviarvi è quello di adottare procedure di valutazione dei progetti che aumentino il grado di attenzione per la qualità compositiva ed individuino criteri per migliorare l'arredo urbano da perseguire in tutto il contesto edificato.

Criterio **TUTELA DEL PAESAGGIO**

Strategia 4 **Tutela e potenziamento delle aree a verde**

La tutela della rete ecologica, che rappresenta il serbatoio del "verde di eccellenza" del territorio comunale, ha come sua complementare correlazione la salvaguardia del paesaggio nei suoi aspetti più significativi, soprattutto nelle aree di interposizione e connessioni tra l'edificato e la rete stessa.

Si tratta di preservare e potenziare le porzioni che, all'interno dell'ambito di PII, per le loro valenze e per la reciprocità di rapporto costituiscono quella parte del territorio la cui vocazione è di intrasformabilità.

Valutazione degli impatti

È a bilancio attivo, trattandosi del sistema destinato a compensare e mitigare gli effetti dell'attività antropica che genera comunque una costante pressione sugli elementi del paesaggio e sulle componenti naturali.

Criterio **TUTELA DELL'AMBIENTE**

Strategia 5 **Maggiore efficienza del consumo di risorse energetiche**

Azioni utili al raggiungimento dell'obiettivo:

La sensibilizzazione degli operatori passa attraverso l'applicazione di criteri per l'incentivazione dell'uso degli impianti a basso consumo energetico e della realizzazione di immobili ad elevato quoziente di risparmio energetico.

Valutazione degli impatti

Essa sarà tanto più positiva quanto più si riusciranno ad applicare alla nuova edificazione i criteri costruttivi orientati ad un elevato standard di risparmio energetico.

Criterio **TUTELA DELL'AMBIENTE**

Strategia 6 **Miglioramento della qualità delle acque e contenimento dei consumi**

Azioni utili al raggiungimento dell'obiettivo:

Il miglioramento della qualità dell'acqua, bene primario di fondamentale importanza si ottiene agendo su diversi settori:

- corretta e rigorosa separazione delle acque luride da quelle bianche;
- riutilizzo delle acque meteoriche, per tutte le attività che non richiedono l'uso potabile;
- restituzione al suolo in superfici diffuse delle acque meteoriche in sovrabbondanza;

Valutazione degli impatti

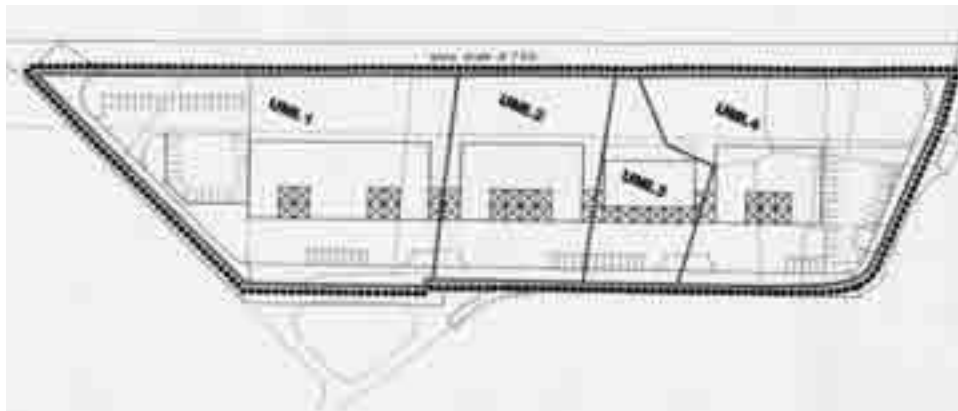
Sarà a bilancio tanto più attivo, quanto più l'applicazione delle suddette azioni sarà organica e diffusa.

6. OBIETTIVI SPECIFICI E ALTERNATIVE POSSIBILI

In questa fase sono esplicitati due possibili alternativi scenari di sviluppo che permetteranno di ponderare e calibrare la scelta del più equilibrato e vantaggioso sviluppo per la comunità di Clivio.

Scenario neutrale

Comporta l'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore vigente, che si traducono nella realizzazione di un nuovo insediamento produttivo costituito da quattro unità funzionalmente indipendenti ma collegate tra loro senza soluzione di continuità. La riproposizione del Piano a suo tempo autorizzato ma fino ad ora non realizzato comporterebbe dunque la demolizione dell'immobile produttivo esistente a fronte dell'edificazione di una significativa quota aggiuntiva di occupazione di suolo.



Tale scenario innescherebbe una serie di effetti significativi soprattutto nell'immediato introno che, se in lato est è caratterizzato dalla continuità funzionale del rimessaggio degli autobus, lungo i fronti di maggior relazione con l'esistente, ovvero quelli nord e sud, presenta realtà più sensibili. A nord infatti si articolano gli ultimi lembi dell'edificato residenziale, a sud si estende un comprensorio naturalistico caratterizzato, come già sottolineato in precedenza, da un'elevata qualità ambientale.

- **Effetti presumibilmente negativi:** al di là della tipologia che vi si insiederebbe, sono da rintracciarsi nei caratteri propri delle attività produttive e dunque traducibili in:
 - incremento di rumori molesti di fondo;
 - transito di mezzi pesanti e di conseguenza in un aumento delle emissioni di polveri sottili in atmosfera;
 - criticità rintracciabili in una strada di accesso al comparto piuttosto debole per poter sostenere la circolazione di mezzi pesanti;
 - chiara invasività in un contesto, come detto, ambientalmente delicato;
 - assenza di alcuna opera di mitigazione, frutto della progettazione legata alle vecchie logiche urbanistico-edilizie, e della possibilità oggi di operare riduzioni di impatto ex-post. La VAS, unico procedimento di verifica ex-ante accompagnando il progetto fin dai suoi primi indirizzi, consente invece di modificarne ed influenzarne lo sviluppo in ragione di una dimostrabile sostenibilità ambientale.

- **Effetti presumibilmente positivi:** sono senz'altro da ricercarsi in aspetti non prettamente ambientali ma più legati alla sfera del sociale, ovvero:
 - + nella potenziale capacità di generare nuova occupazione;
 - + nella cessione di aree a parcheggio pubblico, sebbene non si rintracci la necessità di tale dotazione in siffatto contesto.

Scenario di P.I.I.

Prevede una variante urbanistica con trasformazione dell'ambito produttivo sopra descritto in aree per la residenza, con la previsione di un complesso immobiliare organico corredato da abbondanti spazi a verde e permeabile ai flussi pedonali di collegamento tra le zone pubbliche ed il centro paese. All'interno del villaggio passerà infatti il percorso pedonale destinato a collegare le attrezzature di fruizione pubblica del parco agrario al centro paese ed al futuro museo naturalistico. L'intervento

comporterebbe inoltre la realizzazione di un tratto della nuova strada di gronda prevista dal vigente PRG alternativa al transito delle auto nel centro del paese.

- **Effetti presumibilmente negativi:** sono da rintracciarsi in:

- incremento nel transito di mezzi privati nell'ambito e nella strada di accesso allo stesso;
- aumento delle emissioni di polveri sottili in atmosfera;
- aumento delle emissioni di CO2 in atmosfera, prodotte dagli impianti di riscaldamento;
- considerevole aumento della richiesta di acqua ad uso domestico;
- ovvio conseguente aumento degli scarichi reflui.



- **Effetti presumibilmente positivi:**

- + l'insediarsi di un complesso residenziale ordinato non per grandi masse ma per volumi organicamente articolati con spazi liberi e visuali aperte a verde così da assecondare la morfologia del luogo;
- + ricucitura dell'edificato, con una funzione più coerente di quella produttiva esistente, ad un sistema di indubbia rilevanza ambientale di particolare interesse per l'intero paese;
- + possibilità di usufruirne a seguito della prevista creazione di un parco agrario;
- + diminuzione del traffico veicolare di attraversamento del centro paese a seguito della realizzazione di un tratto della nuova strada di gronda.