



**COMUNE DI OZZERO**

Provincia di Milano  
Piazza Vittorio Veneto, 2- 20080 Ozzero (MI)

Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge Regionale  
11.03.2005, n. 12 – Comparto 4 – Cascina Cicogna, per il recupero di  
complesso agricolo dismesso e la realizzazione di complesso residenziale e  
opere pubbliche strategiche.

## **DOCUMENTO DI SINTESI**

PER LA VERIFICA DI ESCLUSIONE DELL'INTERVENTO DALLA PROCEDURA DI  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Dir. 2001/42/CE

D.Lgs. 152/06 – D.Lgs. 4/08

Legge Regionale 11.03.2005, n. 12

D.C.R. VIII/351 del 13.03.2007

D.G.R. VIII/6420 del 27.12.2007

**Il Responsabile dell'Ufficio Temporaneo denominato  
"Programmi Integrati di Intervento"**

Arch. Bucci Ciro Patrizio

Ozzero, 1 ottobre 2008

---

## A. Premessa

Il presente Documento di Sintesi, predisposto in conformità a quanto disposto dal punto 5.7 della D.C.R. VIII/351 del 13 marzo 2007 e dall'Allegato 1), paragrafo 5, della D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, ha la finalità di analizzare le potenziali ricadute ambientali correlate ad un progetto sotteso alla realizzazione, in Comune di Ozzero, di un intervento a carattere residenziale in un'area agricola dismessa, da approvarsi, in variante al PRG comunale, mediante attuazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005.

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, comma 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 della Direttiva 2001/42/CE, con D.C.R. VIII/351 del 13 marzo 2007, nonché in base all'iter procedurale delineato dall'Allegato 1), paragrafo 5, della D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 recante *"Determinazioni 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 riguarda *"[...]l'uso di piccole aree a livello locale [...]"*, avendo ad oggetto il recupero e la valorizzazione di un complesso agricolo dismesso da riconvertire ad uso residenziale ed avente un'estensione limitata, pari a mq. 13.930,00.

In particolare, il comparto è ubicato all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino in contesto ottimamente correlato al sistema viabilistico principale.

Data la collocazione dell'area e l'attuale destinazione dei fabbricati, che risultano essere di tipo agricolo, la proposta di intervento costituisce occasione di valorizzazione sotto il profilo urbanistico, paesistico ed ambientale.

A tal proposito, occorre ricordare che l'area e i fabbricati in questione hanno ricevuto, da parte della Provincia di Milano, Direzione Centrale Turismo e Agricoltura, l'attestazione di dismissione dalla attività agricola, ai sensi dell'art. 89, commi 2 e 3 bis, della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 in data 26.08.2008 (attestazione n. 339/2008).

Attese le considerazioni che precedono e richiamato l'art.6, comma 3 del D.Lgs 4/2008, in base al quale *"Per i Piani ed i Programmi [...] che determinano l'uso di piccole aree a livello locale [...], la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente [...]"*, l'intervento di cui trattasi, **non generando impatti significativi sulle matrici ambientali coinvolte, ma, anzi, apportando elementi positivi alla situazione urbanistica e ambientale**, non è da assoggettarsi a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), bensì a Verifica

di Esclusione, da condursi secondo il procedimento delineato dal paragrafo 5 dell'Allegato 1) della D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007.

Ciò precisato, si rileva che la proposta progettuale depositata presso il Comune di Ozzero, come meglio evidenziato nella Scheda 1, prevede, a valere sul comparto sopra indicato, il recupero del patrimonio edilizio esistente tramite demolizione e ricostruzione del comparto per la realizzazione di 14 unità abitative.

La Superficie Lorda di Pavimento in progetto risulta pari a mq. 1.503,56, per un Volume complessivo di circa mc. 5.990,00.

Il Programma prevede importanti opere pubbliche quali:

- la riqualificazione di un'area sita lungo Via Pavese da attrezzare a Piazza del Mercato;
- la realizzazione del nuovo campo da calcetto in erba sintetica, di un manufatto ad uso biglietteria e servizi;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio degli spogliatoi del centro sportivo comunale.

Il proponente, muovendo dalla constatazione che la presente iniziativa concerne “[...] l'uso di piccole aree a livello locale [...]” (art. 7, comma 4 del D.Lgs 152/2006, oggi sostituita dall'art. 6, comma 3 del D.Lgs 4/2008) e che l'attuazione delle previsioni edificatorie ivi dedotte non genera “*impatti significativi sull'ambiente*”, ha depositato, unitamente al Programma Integrato di Intervento, una Relazione per la Verifica di Esclusione del Programma Integrato di Intervento dalla Procedura di VAS; in particolare, tale relazione illustra i contenuti e gli obiettivi del programma in relazione ai criteri di valutazione di eventuali effetti significativi sull'ambiente delineati dall'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE ed è corredata da una serie di allegati grafici volti a mostrare la mancanza di impatto sui caratteri paesistici e ambientali del contesto.

Ciò premesso, la Giunta comunale di Ozzero, in conformità a quanto disposto dal punto 5.3 dell'Allegato 1 alla DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007, ha assunto specifico atto deliberativo di Avvio del Procedimento di Esclusione dell'intervento da VAS (Deliberazione G.C. n. 68 del 17.09.2008), puntualmente individuando i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino), gli Enti territorialmente interessati (Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comuni confinanti: Abbiategrasso e Morimondo), 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 (punto 5.3 dell'Allegato 1 alla D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007).

Del formale avvio di Avvio del Procedimento è stata data comunicazione al pubblico, con le modalità prescritte dal paragrafo 5.2 dell'Allegato 1 alla D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, mediante pubblicazione del relativo avviso sul sito web del Comune di Ozzero e all'Albo Pretorio, al fine di assicurare la massima partecipazione alla procedura di cui trattasi.

Ciò premesso quanto agli incumbenti procedurali esperiti, si dà atto che il compendio oggetto di proposta di intervento, da assentirsi mediante

Programma Integrato di Intervento, è inserito nel Parco Regionale della Valle del Ticino; parimenti, si dà atto che l'insediamento rurale che vi insiste è oggetto di riqualificazione tesa alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche della tipologia edilizia esistente.

Quanto ai profili di carattere paesistico, si confermano le conclusioni dedotte nell'elaborato di *Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti* predisposto, a cura dei proponenti, in conformità a quanto statuito dalla Regione Lombardia con D.G.R. VII/11045 dell'08 novembre 2002. In particolare, la classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere media (3), mentre risulta essere basso il grado di incidenza del progetto (2) attestandosi, conseguentemente, che l'impatto paesistico dell'intervento risulta essere entro la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza.

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).

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 1 alla D.G.R. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, onde attestarne la complessiva sostenibilità.

## B. Inquadramento territoriale

Il Comune di Ozero fa parte della Provincia di Milano il cui territorio è composto da 189 comuni.

La superficie complessiva del territorio provinciale è di 1.984,40 kmq. suddivisi in 80 kmq. di colline interne e 1.904,00 kmq. di pianura.

La superficie urbanizzata è di oltre 652,00 kmq.: le aree residenziali coprono una superficie di circa 525,00 kmq. (26,5% della superficie provinciale) mentre quelle ad uso produttivo si attestano attorno a 192,50 kmq. (5,2% dell'intero territorio). A queste si devono aggiungere circa 18,00 kmq. di aree dismesse di natura produttiva (in prevalenza) e di insediamenti agrozootecnici.



Il Comune di Ozero ha una popolazione di 1.418 abitanti (al 31.08.2008) distribuiti su un territorio comunale di kmq. 11,00 per una densità abitativa di 128,90 abitanti per chilometro quadrato.

Collocato all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino, il comune confina solamente con i comuni di Abbiategrasso (nord e ovest) e Morimondo (sud ed est).

Ozero è situato geograficamente tra i comuni di Abbiategrasso e Vigevano da cui dista rispettivamente circa 5 e 8 km.

La posizione geografica del territorio è di confine tra la Provincia di Milano e la Provincia di Pavia, confine sottolineato dalla presenza del Fiume Ticino che rappresenta per Ozero un elemento fortemente caratterizzante.

La conformazione geologica del territorio comunale è quella della pianura alluvionale terrazzata in un "orlo di ripiano intermedio" tra la scarpata di pianura principale (Abbiategrosso) e la scarpata più bassa nella frazione Soria.

Dal punto di vista geografico il territorio risulta compreso tra gli 85 e i 116 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 31 metri.

Ozzero è attraversata da alcune vie di comunicazione importanti per la relazione tra la città di Milano e la Provincia di Pavia quali:

- la linea ferroviaria Milano-Mortara;
- la strada provinciale 494 Vigevanese che collega Milano con Vigevano e che interessa la frazione Soria;
- la strada provinciale 526 dell'Est Ticino che collega Magenta con Pavia e che passa dalla frazione Bugo.

Il centro urbano di Ozzero è ubicato in posizione mediana tra le due vie di comunicazione principali, protetto e distante, da un lato, dalla frazione Soria che è stata edificata negli anni come zona industriale e dall'altro, dalla frazione Bugo, rimasta sostanzialmente inalterata.

Oltre alla vicinanza con il Fiume Ticino, nel territorio va anche segnalata la presenza di numerosi canali irrigui e fontanili, che costituiscono un elemento storico fondante per la vocazione agricola del paese.

Nella zona agricola, preponderante nella superficie del territorio comunale, sono presenti numerose cascine, alcune delle quali non più utilizzate per la loro attività originaria.

Il complesso rurale individuato come Programma Integrato di Intervento è collocato nella porzione di territorio del Comune di Ozzero a ridosso della Strada Provinciale 494 Vigevanese e allo stesso si accede attraverso una strada vicinale.

*Veduta aerea del Comune di Ozzero con indicazione della Cascina Cicogna*



## C. Schede di Valutazione

<b>Scheda n. 1</b> <b>CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO</b>	
<b>Estensione Territoriale ambito di intervento</b>	Proprietà Moscatelli: mq. 13.930,00 (Foglio 3 – Mappali 112-113-parte114) (Foglio 4 – Mappali parte10-11-12-13)
<b>Destinazione urbanistica del compendio in base alla Variante al PRG (definitivamente approvata con Deliberazione C.C. n. 14 del 15.05.2001)</b>	Zone Agricole "C" Zone "Agricole Cascine" normate dall' art. 55 delle N.T.A.
<b>Destinazione urbanistica del compendio in base al PTC del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino (approvato con D.G.R. n. VII/5983 del 02.08.2001)</b>	Zona C2: zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico (art. 8 delle N.T.A.)
<b>Superficie Lorda di Pavimento di Progetto</b>	mq. 1.503,56 a destinazione residenziale
<b>Superficie Coperta</b>	mq. 1.126,37
<b>Importo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo</b>	€ 177.223,20
<b>Importo delle opere integrative</b>	€ 159.474,50

## 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 esperita ha verificato la sussistenza di azioni comportanti effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, etc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, etc.) 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 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.

**Il nuovo complesso sarà dotato di sistemi di smaltimento acque separati (acque chiare ed acque scure) ed, inoltre, le reti di smaltimento delle acque chiare saranno convogliate in apposite vasche di tenuta al fine di poter essere riutilizzate per l'irrigazione delle aree a verde.**



<p><b>Flora e fauna</b></p>	<p>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. 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).</p> <p>L'entità dell'impatto è legata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale di riferimento.</p> <p>Ciò promesso, si dà atto che, nel caso specifico, l'intervento di cui trattasi non comporta l'utilizzo di aree boscate, ma risulta ricompreso nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Ticino ed in ambito di rilevanza paesistica.</p> <p>Ciò nonostante, l'intervento non prevede la riduzione di aree piantumate, salvaguardando, di contro, le essenze arboree di pregio.</p> <p><b>Inoltre, prevede la riqualificazione delle aree a verde esistenti e la formazione di nuove fasce a verde mediante la piantumazione di numerose nuove specie arboree a compensazione dell'edificato secondo le disposizioni del Parco Regionale della Valle del Ticino.</b></p>
-----------------------------	---

<p><b>Rumore</b></p>	<p>La matrice rumore è presa in considerazione in quanto derivante da specificità locali (infrastrutture di mobilità rilevanti).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>L'intervento in progetto adotterà sistemi costruttivi che garantiscano i requisiti di insonorizzazione del complesso edilizio e delle singole unità immobiliari secondo i parametri acustici previsti dalla zona.</b></p> <p><b>Inoltre, prevede la messa a dimora, lungo tutto il perimetro dell'ambito di intervento, di apposite alberature con funzione di mitigazione acustica e visiva.</b></p> <p>In relazione al traffico veicolare, si dà atto che l'intervento di cui trattasi è del tutto compatibile con la maglia viabilistica di riferimento atteso che il compendio risulta essere in gran parte delimitato dalla SP 494 oggetto di riqualificazione da parte dell'ANAS.</p>
----------------------	---

	<p><b>Aria</b> La qualità dell'aria costituisce elemento significativo per la vivibilità dei luoghi, per la salute delle persone e, complessivamente, per la qualità del territorio.</p> <p>L'inquinamento atmosferico rappresenta, infatti, un rilevante fattore di pressione antropica sull'ecosistema.</p> <p>La valutazione tiene conto delle azioni locali, nella consapevolezza della presenza di situazioni esogene sulle quali il progetto non può incidere.</p> <p>Relativamente all'inquinamento dovuto al traffico, si può ragionevolmente affermare che non si prevedono effetti negativi dal presumibile aumento della mobilità veicolare dato dall'insediamento di un complesso residenziale in un'area ormai dismessa: il comparto si apre, infatti, sulla SP 494 che risulta essere in grado di assorbire il limitato aumento di veicoli sul tratto interessato.</p> <p>In riferimento agli interventi edilizi in progetto, si precisa che gli stessi saranno realizzati a basso consumo energetico. Tale tipologia di intervento riduce notevolmente le normali emissioni atmosferiche tipiche di edifici residenziali.</p>
--	--

	<p><b>Suolo</b> Il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e, pertanto, da utilizzare in modo sostenibile.</p> <p>Il consumo di suolo ai fini edificatori rappresenta, infatti, fattore di pressione antropica sull'ecosistema.</p> <p>La 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.</p> <p>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 e dalla comunità locale.</p> <p>Nel caso di cui si tratta, l'intervento proposto risulta essere coerente al contesto in quanto permette la riqualificazione di un'area dismessa.</p> <p><b>La qualità dell'intervento è supportata da un'ottimizzazione della capacità edificatoria che tende al recupero delle volumetrie già esistenti sul comparto ed all'eliminazione delle superfetazioni createsi negli anni.</b></p>
--	--

<p><b>Mobilità</b></p>	<p>La scelta del mezzo di trasporto utilizzato produce effetti sulla qualità della vita, sulla salute delle persone e sulla qualità del territorio.</p> <p>Sono oggetto di valutazione le azioni che incidono sulla modalità di trasporto e sui flussi di traffico.</p> <p>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.</p> <p>Ciò premesso, si dà atto che attualmente l'area oggetto di intervento è delimitata ad Ovest dalla SP- ex SS 494, sulla quale esiste l'unico accesso al comparto, peraltro posto in posizione pericolosa.</p> <p>Il progetto propone la sistemazione dell'attuale vicinale di accesso al comparto.</p> <p>Inoltre, l'ANAS ha predisposto un progetto di riqualificazione della SP- ex SS 494 con la conseguente formazione di nuovo collegamento all'area in oggetto attraverso un sottopassaggio che renderà più sicuro l'accesso alla Strada Provinciale.</p> <p>Conseguentemente, pur aumentando presumibilmente il flusso veicolare a seguito della realizzazione di nuove unità abitative, sicuramente lo stesso sarà regolato e distribuito in modo ottimale; inoltre, verrà eliminato un incrocio pericoloso, favorendo anche la viabilità dei comparti commerciali posti sul fronte opposto della Strada Provinciale.</p>
------------------------	--



*Stralcio della proposta di riqualificazione in sede della SP 494 Vigevanese nel tratto adiacente alla Cascina Cicogna*

<p><b>Sistema Urbano</b></p>	<p>La qualità architettonica ed urbanistica rappresenta un fattore determinante per il miglioramento del paesaggio, dell'ambiente urbano e dell'ambiente sociale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ciò posto, il progetto di intervento propone un linguaggio architettonico che tende a mantenere inalterate le caratteristiche storiche del complesso agricolo.</p> <p><b>Oltre a ciò, si dà atto che il progetto prevede l'assunzione di opportune azioni volte ad assicurare il massimo contenimento dei consumi energetici</b> (in conformità con quanto disposto dalla Regione Lombardia con DGR VII/5018 del 26 giugno 2007, recante <i>"Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del DLgs 192/2006 e degli artt.9 e 25 della LR 24/2006"</i>, così come modificata ed integrata dalla DGR VIII/577 del 31 ottobre 2007).</p>
------------------------------	---

<p><b>Paesaggio</b></p>	<p>La componente paesistica è elemento imprescindibile per la qualità del territorio.</p> <p>Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata, così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi.</p> <p>La valutazione giudica le azioni rispetto gli effetti prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra di essi intercorrenti (riconoscibilità, integrità ed interferenze).</p> <p>Si considerano negativi gli impatti che interrompono le relazioni, snaturano gli elementi e ne riducono la loro percepibilità.</p> <p>Ciò detto, il progetto proposto mantiene la sagoma degli edifici esistenti, andando, di contro, ad eliminare tutte le superfetazioni che hanno snaturato l'aspetto originario del complesso.</p> <p>Il nuovo edificio, realizzato con il recupero delle Superfici Lorde di Pavimento derivanti dalle demolizioni, tende a ricreare l'impianto tipico della corte lombarda, permettendo, comunque, di leggere il paesaggio relativamente sia all'intervento <i>de quo</i> che alle aree limitrofe.</p> <p>L'assetto volumetrico complessivo rimane in armonia con il paesaggio circostante e l'impianto planimetrico permette il mantenimento di una grande aia centrale, grazie anche allo spostamento dei posti auto all'esterno della corte.</p>
-------------------------	---



<p><b>Patrimonio Culturale</b></p>	<p>La conservazione del patrimonio rappresentativo di una comunità è fondamentale per il riconoscimento di una identità comune e per il mantenimento delle tradizioni locali.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Relativamente al compendio in oggetto, si dà atto che l'intervento, costituendo occasione per la riqualificazione e la valorizzazione di un'area versante in condizioni di sottoutilizzazione, tende a salvaguardare le peculiarità architettoniche dell'insediamento rurale esistente.</p> <p>Le peculiarità architettoniche vengono sottolineate anche nei singoli dettagli compositivi e nell'oculata scelta dei materiali.</p> <p>L'adozione delle coperture a falde, il mantenimento e la valorizzazione degli elementi porticati, la realizzazione di balconi aperti e continui sono caratteristiche tese ad ottenere manufatti in armonia con questo tratto di pianura lombarda.</p> <p>I materiali adottati quali il mattone facciavista dei pilastri, la copertura in coppi tradizionali, le gronde e i serramenti in legno, l'intonaco al civile per le facciate lasciano intatto il carattere architettonico originario pur interpretandolo in modo non celebrativo.</p>
------------------------------------	---

<b>Economia locale</b>	<p>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 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 il tessuto economico consolidato.</p> <p>Sono valutate negativamente le azioni che hanno effetti negativi sul sistema occupazionale, ovvero che comportano la riduzione o la delocalizzazione delle attività insediate.</p> <p>Ciò premesso, si dà atto che l'intervento di cui trattasi non riguarda iniziative imprenditoriali trattandosi di un intervento a carattere residenziale.</p>
------------------------	---

<b>Popolazione</b>	<p>La comunità insediata, intesa come aggregazione di persone, è la componente di maggior peso per la valutazione degli effetti del progetto.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------	--

<b>Sistema dei Servizi</b>	<p>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.</p> <p>Tale componente è valutata rispetto l'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.</p> <p>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).</p> <p>Ciò premesso, il progetto <i>de quo</i> propone una dotazione di servizi adeguata e correttamente equilibrata rispetto il nuovo carico urbanistico in previsione.</p>
----------------------------	---

Complessivamente, le azioni contemplate nella proposta progettuale presentata **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 una proposta di intervento recante modifica di *zoning* di un'area agricola, versante in condizioni di dismissione, da riconvertire ad uso residenziale ed avente estensione modesta e limitata.

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 1 ALLA D.G.R. 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 la riqualificazione e la valorizzazione di un ambito agricolo versante in condizioni di dismissione da riconvertire ad uso residenziale ed avente estensione modesta e limitata.

L'area e i manufatti sono ubicati nel Parco Regionale della Valle del Ticino in un contesto ben correlato al sistema viabilistico principale costituito dalla SP 494 Vigevanese.

Il progetto, che risulta articolato in dodici unità immobiliari ed in un'ulteriore unità separata che verrà utilizzata dal proponente come propria abitazione, è concepito in modo da assicurarne il corretto inserimento edilizio ed urbanistico in rapporto al contesto territoriale di riferimento, costituendo occasione di valorizzazione e di conservazione dell'identità agricola del comparto.

Ulteriormente si rileva che i flussi veicolari generati dalle nuove funzioni, pur presumibilmente aumentando, saranno regolati e distribuiti in modo ottimale grazie alla formazione di un nuovo svincolo a seguito della riqualificazione della Vigevanese che permetterà l'interconnessione dell'area in oggetto con le zone limitrofe.

Conseguentemente, si dà atto che il progetto da assentirsi mediante attuazione di Piano Integrato di Intervento non genera effetti a scala territoriale, né costituisce *“un quadro di riferimento per progetti od altre attività”*, essendo finalizzato esclusivamente alla riconversione di un'area agricola versante in condizioni di sottoutilizzazione.

<p><b>Idoneità del progetto ad influenzare "altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati".</b></p>	<p>Il progetto, essendo finalizzato alla valorizzazione ed alla riqualificazione di "piccola area a livello locale", non interferisce con altri Piani o Programmi (di livello territoriale o comunale), prevedendo esclusivamente la modifica dello zoning assegnato al compendio dal vigente PRG.</p>
<p><b>Idoneità e pertinenza del progetto a pervenire alla "integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".</b></p>	<p>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 dismessa.</p>
<p><b>Sussistenza di "problemi ambientali relativi" al progetto.</b></p>	<p>Le valutazioni esperite attestano la non ricorrenza di alcuna problematica di carattere ambientale.</p>
<p><b>Rilevanza del progetto "per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente".</b></p>	<p>Il progetto, come visto, ha dimensioni modeste e limitate, prevedendo la realizzazione di nuove previsioni di sviluppo edificatorio per complessivi mq. 1.503,56 di Superficie Lorda di Pavimento per un volume totale di circa mc. 5.990,00. 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.</p>

<p><i>“Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;</i></li> <li><i>• carattere cumulativo degli effetti;</i></li> <li><i>• rischi per la salute umana o per l’ambiente;</i></li> <li><i>• entità ed estensione dello spazio degli effetti;</i></li> <li><i>• valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa:</i></li> <li><i>• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;</i></li> <li><i>• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;</i></li> <li><i>• dell’utilizzo intensivo del suolo.</i></li> </ul> <p><i>effetti su aree o paesaggi iconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario od internazionale”.</i></p>	<p>Le analisi contenute nella Scheda n. 2, unitamente alla considerazione che il progetto concorre alla riqualificazione ed alla valorizzazione di un ambito agricolo versante in condizioni di sottoutilizzazione, portano ad attestare che il medesimo 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. 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.</p>
--	--



## C. Documentazione fotografica



*Viste dello stato attuale della Cascina Cicogna con alcuni dei volumi da recuperare*



*Vista dell'area che ospiterà il nuovo mercato comunale*



*Vista dell'area dove verrà realizzato il nuovo campo di calcetto*

