



**COMUNE DI CISLAGO  
(PROVINCIA DI VARESE)**

# **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DELL'AT A③CS② di CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE**

**Doc. n°. 1 –G 2– RAPPORTO PRELIMINARE  
PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
DEL P.I.I. DELL'ATA③CS② IN VARIANTE  
PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO  
VIGENTE**

ADOZIONE  
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE  
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI  
DELIBERA DI APPROVAZIONE

N°  
IL  
N°  
N°

DEL  
  
DEL  
DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
IL PROGETTISTA

**INDICE:**

<b>1 PREMESSA</b>	<b>pag. 03</b>
A - La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	pag. 03
B - Normativa di riferimento generale	pag. 03
C - Il P.I.I. dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del PGT vigente	pag. 03
<b>2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.</b>	<b>pag. 04</b>
A - D. Lgs. 152/2006	pag. 04
B - Modifiche Minori	pag. 04
C - Direttive 2001/42/CE	pag. 04
D - Iter procedurale dell'assoggettabilità di esclusione dalla V.A.S.	pag. 05
E - Adempimenti svolti	pag. 06
<b>3 PII DELL'AT A③CS② DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE</b>	<b>pag. 07</b>
A - Inquadramento territoriale dell'AT A③CS②	pag. 07
B - Inquadramento urbanistico ed ambientale dell'AT A③CS②	pag. 07
C - Elementi di sensibilità	pag. 07
D - Illustrazione della Variante dell'AT A③CS②	pag. 08
<b>4 VERIFICA DEI REQUISITI PRELIMINARI PER L'ESCLUSIONE DELLA V.A.S. DELLA 2° VARIANTE DEL P.G.T. VIGENTE E DEL PII DELL' ATF①/A</b>	<b>pag. 09</b>
A - Verifica DI V.I.A.	pag. 09
B - Effetti sui siti interessati dal S.I.C.	pag. 09
C - Modifiche minori	pag. 10
D - Misure mitigative	pag. 10
E - Conclusione alla verifica di esclusione	pag. 10
<b>5 CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AT A③ DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE</b>	<b>pag. 11</b>
<b>6 CONCLUSIONI DELLA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA V.A.S. DELL'AT A③ DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE</b>	<b>pag. 13</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DELLA VARIANTE DA P.I.I. DI CASCINA MOMBELLO AL PGT VIGENTE ED ELENCO DELLE TAVOLE VARIATE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>ALLEGATO 1 – Estratti delle Tavole del P.G.T.</b>	<b>pag. 15</b>
<b>ALLEGATO 2 – Estratto del Rapporto Ambientale del P.G.T. vigente</b>	<b>pag. 21</b>
<b>ALLEGATO 3 – Documentazione Fotografica</b>	<b>pag. 27</b>

# 1 PREMESSA

## A - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. (di seguito V.A.S.), prevista dalla Direttiva 2001/42/CE, ha tra i suoi obiettivi quello di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”*.

Il processo di V.A.S. ha il ruolo fondamentale di integrare le considerazioni ambientali durante il processo di formazione del piano, e non dopo, per garantire che l'attività pianificatoria si mantenga entro una piena sostenibilità ambientale. L'ottica è quella di integrare i due aspetti – pianificatorio e ambientale – attraverso due processi che si sviluppano parallelamente ma in modo strettamente connesso. L'intero processo di V.A.S. ha il compito importante di “guidare” la pianificazione / programmazione territoriale verso la sostenibilità ambientale delle scelte del piano, entrando in azione fin dall'inizio e proseguendo nella fase attuativa del piano stesso attraverso il sistema di monitoraggio.

La consultazione prevista dall'articolo 6 della direttiva e richiamata dal D.lgs 152/2006 e s.m.i. costituisce un ulteriore elemento imprescindibile del processo di valutazione.

## B - NORMATIVA DI RIFERIMENTO GENERALE

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito L.R. 12/2005)
- Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale dei Piani e Programmi – Deliberazione Consiglio Regionale 12 marzo 2007, n°. VIII/351 (di seguito Indirizzi generali)
- Determinazione della procedura di V.A.S. di Piani e Programmi del 27 dicembre 2007, n°. 6420 (di seguito Determinazione della procedura per la V.A.S.)
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°. 152 “Norme in materia ambientale” (di seguito D.Lgs.)
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente (di seguito Direttiva)

## C -IL P.I.I. dell'AT A③CS② DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE

L'avvio della procedura della stesura del PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano, è stata fatta con richiesta dell'operatore in attuazione dell'art.29 delle NTA del DdP, in data .....

Il PII in Variante del DdP del PGT vigente viene ora sottoposto a verifica di assoggettabilità a V.A.S. sulla base del Rapporto Preliminare.

Con delibera ..... è stata individuata l'Autorità proponente nella figura del ..... e l'Autorità competente nella figura .....

L'autorità procedente d'intesa con l'autorità competente ha individuato i Soggetti competenti in materia ambientale come pure il Pubblico interessato.

## 2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.

Se il P.G.T. è vigente come nel caso di Cislago, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è richiesta se la Variante al P.G.T. di tipo ordinaria o di tipo puntuale come nel caso delle varianti indotte dal PII dell'AT A③CS② ricade in quanto disposto dall'art. 6.3 e 6.3.bis del D.Lgs 152/2006.

### A - D. Lgs. 152/2006

- 6.3. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*
- 6.3-bis. *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*

### B - Modifiche Minori

Sono "modifiche minori" le varianti del P.G.T. dove sono contemporaneamente presenti i seguenti requisiti:

- 1) *non fanno parte di progetti da sottoporre a verifica di VIA o VIA*
- 2) *non producono effetti sui siti interessati da S.I.C. e Z.P.S.*
- 3) *determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.*

Altri motivi di Esclusione della Valutazione Ambientale

Sono escluse dall'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale – V.A.S.:

- a) *le rettifiche degli errori materiali;*
- b) *le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di V.A.S.;*
- c) *le varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati e per la reiterazione del vincolo stesso;*
- d) *per le modifiche dei P/P elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi (cosiddette varianti automatiche), ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di V.I.A., la Valutazione Ambientale Strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.*

### C - Direttive 2001/42/CE

L'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE stabilisce i seguenti criteri per determinare i possibili effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione della Variante.

1. Le caratteristiche della Variante sono verificate in considerazione dei seguenti elementi:
  - 1.1 in quale misura la Variante 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,
  - 1.2 in quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente

- ordinati,
- 1.3 le pertinenze della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile,
  - 1.4 problemi ambientali pertinenti della Variante
  - 1.5 la rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale (connessione con la gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque, ecc.)
2. Le caratteristiche degli effetti o delle aree che possono essere interessate, in considerazione dei seguenti elementi:
- 2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti,
  - 2.2 carattere cumulativo degli effetti,
  - 2.3 natura transfrontaliera degli effetti, (verso i comuni limitrofi),
  - 2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente (in caso di incidenti, ecc.),
  - 2.5 entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate),
  - 2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
    - a. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
    - b. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite,
    - c. dell'utilizzo intensivo del suolo,
    - d. effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

#### D - Iter procedurale dell'assoggettabilità di esclusione dalla V.A.S.

##### Schema generale – Verifica di esclusione

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di esclusione dalla VAS
Fase 0 Preparazione	P0.1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P	A0.1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare
	P0.2 Incarico per la stesura del P/P	A0.2 Individuazione autorità competente per la VAS
	P0.3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del rapporto preliminare	
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali del P/P	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo P/P	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web</b> <b>comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale</b> e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	<b>verbale conferenza</b> in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

La verifica di assoggettabilità a V.A.S. verrà espletata secondo i seguenti adempimenti.

- 1) **L'avvio del procedimento** mediante **pubblicazione sul sito web comunale e su un quotidiano**, verrà fatto con D.G.C..
- 2) L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente, individua i Soggetti competenti in materia

- ambientale interessati, definendo nel contempo le modalità di informazione e comunicazione.
- 3) Per la verifica di assoggettabilità si procede all'elaborazione del **Rapporto Preliminare** (fase di scoping)
  - 4) Successivamente si procede alla messa a disposizione sul **SIVAS** e presso i propri uffici per **30 gg.** del **Rapporto Preliminare** per l'avvio della verifica (VE). L'autorità procedente mette a disposizione, il Rapporto Preliminare e i documenti del P.I.I. dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano, con notizia dell'avvenuta messa a disposizione.
  - 5) **Contestualmente viene indetta la Convocazione della conferenza di verifica** allo scadere dei 30 gg. con predisposizione da parte dell'autorità procedente del **Verbale della Conferenza** stessa.
  - 6) Si raccolgono le osservazioni e si integrano i documenti di Verifica di Esclusione e degli elaborati del Variante del P.G.T. vigente indotta dal P.I.I. dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano.
  - 7) **Viene quindi assunta la decisione di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.** da parte dell'Autorità competente d'intesa con l'autorità procedente con atto formale reso pubblico (Provvedimento del settore tecnico)
  - 8) Si procederà quindi all'informazione della **decisione** e della **conclusione adottata**.

Degli adempimenti elencati sono finora stati svolti i primi due e con la stesura del Rapporto Preliminare in oggetto si sta adempiendo al terzo.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante del PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. vigente e viene approvata insieme al PII stesso.

Come previsto dal D.Lgs.152/2006 occorre quindi verificare

- se il PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. vigente determina "modifiche minori" del P.G.T. stesso
- e nel caso se queste modifiche minori producono "impatti significativi sull'ambiente"
- e se il PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. nel suo complesso determina impatti significativi sull'ambiente" diversi da quelli già esaminati in sede di V.A.S. del P.G.T. vigente

## E - Adempimenti svolti

Degli adempimenti di cui al precedente punto 2 – D sono stati finora svolti tutti gli adempimenti previsti per il "Processo P/P"

### FASE 0

- P0.1 richiesta dell'operatore in attuazione dell'art.29 delle NTA del DdP, in data .....  
di Avvio del procedimento per la redazione del PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. vigente ,  
(All.P1.1)

### FASE 1

- P1.1 Orientamenti iniziali del P.I.I. dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. vigente precisati nell'incontro del 17/03/2017" (**All. P1.2**)

## Per la Verifica di esclusione dalla VAS

si sono svolti i seguenti adempimenti:

- A.01 incarico per la predisposizione del Rapporto Preliminare di cui all'adempimento P0.2  
A0.2 individuazione autorità competente per la VAS



### 3 PII DELL'AT A③CS② DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE

Per procedere alle verifiche di cui al capitolo precedente 2-D – A1.1 è innanzitutto necessario procedere all'illustrazione del PII dell'AT A③CS② di Cascina Mombello in Variante parziale del Documento di Piano del P.G.T. vigente.

#### A - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AT A③CS②

L'AT A③CS② di Cascina Mombello:

- comprende l'omonima Cascina Mombello (A③) posta nell'angolo nord-est del territorio comunale, ed un'area libera (CS②) posta ad est dell'edificio esistente, in allineamento alla Cascina lungo la strada di disimpegno dell'insediamento, fino al confine comunale con il Comune di Limido Comasco in provincia di Como.

La Cascina è raggiungibile dalla strada per cascina Mombello in prosecuzione della via Cav. V.Veneto, all'interno del quadrante comunale posto ad est della linea FNM e quindi in sottopasso alla ferrovia, dal centro abitato di Cislago. La cascina si colloca in prossimità dell'Autostrada Pedemontana che corre in trincea lungo il confine nord di Cislago.

Si tratta a tutti gli effetti di un insediamento isolato all'interno del territorio agricolo che delimita ad est il comune di Cislago in prosecuzione del territorio agricolo di Limido Comasco e di Turate che il Documento di Piano di Cislago individua come Parco agricolo di Cassina Mombello (Ambito di Riqualificazione n.15 di cui all'art.31 delle NTA-DP).

- la Superficie territoriale dell'AT A③CS② del DdP vigente è di 5.882 mq di cui 3082 mq come A③ e 2800 mq come CS②.

#### B - INQUADRAMENTO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'AT A③CS②

L'AT A③CS② di Cascina Mombello è stato previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente per dotare la Cascina Mombello di servizi di ristorazione ad integrazione dell'attività agricola svolta sul territorio circostante nel tentativo di promuoverne la riqualificazione oltre che edilizia anche urbanistica dell'insediamento, dotandolo di una qualche urbanizzazione a partire dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

#### C - ELEMENTI DI SENSIBILITA'

La Cascina Mombello:

- si collocasi all'interno del territorio comunale di nord –est, a confine con i comuni di Turate e di Lido Comasco e quindi a confine con la provincia di Como.
- si colloca all'interno di *“Aree pianeggianti, costituenti il terrazzo superiore, prive di fenomeni geomorfici in atto, litologicamente costituite da ghiaie a prevalente supporto clastico mediamente alterate in matrice sabbiosa, ricoperte da limi sabbiosi e argillosi. Area con presenza di terreni superficiali con scadenti/discrete caratteristiche geotecniche fino a 2-2.5 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Drenaggio delle acque difficoltoso in superficie buono in profondità”*.
- ha un valore naturalistico definito ai fini del suo utilizzo agro-silvo-pastorale e delle caratteristiche intrinseche del suolo. Il PGT propone la sua conservazione / valorizzazione promuovendo la

formazione del Parco agricolo di Cassina Mombello a livello comunale e possibilmente a livello intercomunale per promuoverne un uso oltre che agricolo anche di tempo libero di questa parte del territorio Comunale.

#### D - ILLUSTRAZIONE DEI CONTENUTI DI VARIANTE DELL'AT A③CS②

La Variante del P.G.T. vigente indotta dall'AT⑤, consiste in :

- variante di azzonamento dell'AT A③CS②
  - con annullamento del comparto CS② ad eccezione di una fascia a confine del comparto A③ che viene ampliato di circa 8 metri di larghezza per il disimpegno del nuovo insediamento e per la formazione di un parcheggio di servizio;
- variante delle modalità di intervento di cui all'Allegato 2f2.2 - Nuclei sparsi - modalità d'intervento con previsione di edificabilità del lotto libero interno all'AT A③,
  - in attuazione dell'art.44c.2.b) delle NTA-PdR che recita:
 

*b) - ...sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o da trasferire all'interno dell'ambito A.*
  - in attuazione dell'art.44 c.3 delle NTA-PdR che recita
 

*La densità edilizia ed il rapporto di copertura degli interventi di cui al punto 2-d), su lotti liberi, e nel rispetto degli altri indici previsti, non devono superare, rispettivamente, l'IF = 2,00 mc./mq. e/o il 50% della densità edilizia (IF) media e del grado di utilizzazione (G) della zona compresa nell'ambito del Piano Attuativo.*

*Per lotti liberi si intendono lotti non di pertinenza di edifici esistenti e non inclusi in una tipologia di cui all'All. n°. 2g2 delle "Modalità d'intervento nell'ambito A (art. 44 – N.T.A. – P.d.R.) di cui all' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P.*
- variante di normativa di cui all'art.30 delle NTA-DdP

A③/CS② Cassina Mombello

*L'Ambito di Trasformazione viene proposto a completamento dell'insediamento storico di Cassina Mombello, per la formazione di servizi di ristorazione e/o di agriturismo a sostegno dell'attività agricola.*

*Sono ammessi anche attività di tipo libero e/o sportive, ambito zona E3, nelle forme di cui al successivo art.53.6.*

*L'Ambito di Trasformazione viene proposto per il consolidamento/riqualificazione dell'insediamento esistente in riferimento alla sua tipologia da organizzare a corte, alla conferma della sua destinazione principale (residenza) con ristorazione e/o agriturismo quali destinazioni ammesse e non principale ed in riferimento alla possibilità di dotare l'insediamento di un parcheggio.*

*L'Ambito A③ è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.*

*L'Ambito C/S② è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.*



## 4 VERIFICA DEI REQUISITI PRELIMINARI PER L'ESCLUSIONE DELLA V.A.S. DEL PII DELL'AT A③CS② DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE

Sulla base della natura della Variante del Documento di Piano del P.G.T. vigente indotta dal PII dell'AT A③CS② così come sintetizzata nel capitolo precedente, ai fini della verifica dell'assoggettabilità a V.A.S. del PII dell'AT A③CS② in Variante, si procede quindi così come previsto dal D.Lgs.152/2006 a verificare

- se il PII dell'AT A③CS② in Variante determina solo “modifiche minori” del P.G.T.
- se queste modifiche minori producono “impatti significativi sull'ambiente”
- se il PII dell'AT A③CS② in Variante determina impatti significativi sull'ambiente” diversi da quelli già esaminati in sede di V.A.S. dell'AT A③CS② ed in generale del DdP del P.G.T. vigente.

### A - VERIFICA DI V.I.A.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al D. Lgs n°. 152/2006 e di cui alla L.R. n°. 12/2005 e s.m.e i., prevede che in via preliminare si verifichi se il PII dell'AT A③CS② in Variante del P.G.T. vigente sia da assoggettare ad altre procedure di tipo ambientale ed in particolare alla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

L'art. 87 della L.R. n°. 12/2005 e s.m.e i. parla di V.I.A. = “Valutazione di Impatto Ambientale” dei Piani / Programmi, nei casi previsti dalla vigente legislazione nazionale ed in particolare dal D.P.R. 12 aprile 1996, Allegato B, che prevede la V.I.A. per progetti di sviluppo di aree urbane di superfici superiori a 10 ettari all'interno di aree urbane esistenti ed a 40 ettari in aree urbane nuove o in estensione e dalla legislazione regionale (L.R. n°. 20/99 e n°. 3/2003 che rinviano al D.P.R.).

**Alla luce di quanto sopra il PII dell'AT A③CS② in Variante non è soggetto a V.I.A. in quanto interessa piccole aree per un massimo di 5.882,00 mq originariamente interessate dall'AT A③CS② e per un minimo di mq (3082,00+330,00=) 3.412,00 interessate dall'AT A③ variato e quindi per 0,34 ettari inferiori ai 10 e/o ai 40 ettari previsti dal D.P.R.. Inoltre il PII dell'AT A③ in Variante non determina nuovi pesi insediativi e quindi nuove aree di urbanizzazione, risultando non solo a consumo di suolo zero ma addirittura con riduzione del consumo di suolo previsto dal PGT vigente per l'eliminazione dell'insediamento a servizi per ristorazione e/o agriturismo, nel rispetto quindi di quanto previsto dalla stessa L.R. n°31/2014.**

### B - EFFETTI SUI SITI INTERESSATI DA S.I.C.

Non è prevista nessuna Valutazione d'Incidenza in quanto non sono presenti sul territorio comunale e quindi non sono riferibili all'AT A③ Siti di Importanza Comunitaria (SIC).

### C - MODIFICHE MINORI

L'AT A③ in Variante del P.G.T. vigente non determina nuovi pesi insediativi ma li riduce della quota corrispondente al 70% della SIp originariamente destinata a servizi e quindi di (70% di 980=) 686 mq, confermando invece la SIp residenziale pari alla rimanente quota del (30% di 980=) 294 mq e quindi pari a (294 x2,70=) 793,80 mc che vengono trasferiti nel comparto A③. Riduzione quindi non solo della capacità insediativa ma soprattutto della St che da 2800 mq di occupazione di nuovo suolo si riduce a soli 330 mq con conservazione di (2800-330=) 2.470 mq a destinazione agricola nello stato di fatto.

**Alla luce di quanto sopra, il PII in variante non è soggetto a V.A.S., in quanto le varianti che comporta sia quantitativamente che qualitativamente per le loro caratteristiche, si possono complessivamente definire così come richiesto dal D.Lgs.152/2006, modifiche minori del P.G.T. vigente e migliorative delle previsioni del PGT vigente già sottoposto a VAS.**

#### **D - MISURE MITIGATIVE**

Il D.Lgs.152/2006 non chiede soltanto di verificare se le modifiche indotte dal PII in variante sono modifiche minori del P.G.T. vigente ma chiede anche di verificare se queste modifiche minori inducono impatti significativi sull'ambiente.

Dall'esame delle caratteristiche dell'AT A③ in Variante del P.G.T. ed in particolare delle modifiche indotte dal PII, non solo si deduce che le modifiche apportate al P.G.T. vigente sono minori ma anche che non inducono impatti significativi sull'ambiente così come descritto e tutelato dal P.G.T. vigente in quanto viene annullata l'urbanizzazione dell'area CS② che di fatto interrompeva la connessione nord-sud del territorio agricolo E3 in territorio di Cislago a confine di Limido Comasco e determinava l'urbanizzazione a confine dello stesso comune.

**Alla luce di quanto sopra, la Variante e di conseguenza il PII non sono soggetti a V.A.S., in quanto non solo propongono modifiche minori del P.G.T. vigente ma propongono anche modifiche che non provocano impatti negativi sull'ambiente ma semmai positivi.**

#### **E - CONCLUSIONE ALLA VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VAS DELLE VARIANTI AL DdP VIGENTE**

Sono quindi verificati tutti i requisiti preliminari di cui al precedente cap. 2, per l'esclusione della V.A.S. del PII dell'AT A③ in Variante del P.G.T. vigente.

Analogamente l'esclusione della VAS del PII dell'AT A③ in Variante del PGT vigente discende più precisamente dai suoi contenuti di variante in quanto le modifiche apportate dalla Variante al PGT vigente non comportano nuovo consumo di suolo ma addirittura ne determinano una riduzione, anche in adempimento della l.r.n.31/2014.

## **5 CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELL'AT A③ DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE**

Una volta verificati positivamente i requisiti preliminari per l'esclusione della VAS del PII in Variante, si può procedere ad esaminare le caratteristiche ambientali del PII AT A③ in Variante, sulla base della valutazione dei loro impatti sull'ambiente, in attuazione delle verifiche richieste di cui ai punti A1.2 e A1.3 del precedente capitolo 2-D.

### **A – MISURA IN CUI LA VARIANTE E QUINDI IL PII ATA③ STABILISCE IL QUADRO DI RIFERIMENTO PER PROGETTI ED ALTRE ATTIVITA'**

I contenuti di variante del PII dell'AT A③ sono funzionali agli indirizzi di salvaguardia del territorio agricolo e degli insediamenti esistenti al suo interno anche se non più al servizio diretto dell'agricoltura come nel caso di Cascina Mombello che si propone nel ruolo più attuale di un vero e proprio presidio preposto alla tutela del territorio agricolo circostante, un presidio preesistente che viene solo completato nella logica tipo-morfologica dei vecchi insediamenti rurali.

Questo suo ruolo giustifica il progetto proposto dal DdP di istituzione del Parco agricolo di Cascina Mombello non come proposta di vincolo ma come presupposto per la definitiva valorizzazione dello stato di fatto a tutela dell'attività agricola ed a promozione di altre attività possibili dell'ambito delle attività di tempo libero e didattiche.

Pertanto la Variante indotta dal PII dell'AT A③ riveste caratteristiche di urgenza in quanto completa il quadro di riferimento urbanistico e viabilistico di questa parte del territorio comunale interessato oltre che dal PII anche da altri progetti di valorizzazione ambientale.

### **B - RELAZIONE DEL PII DELL'AT A③ IN VARIANTE DEL PGT VIGENTE CON ALTRI PROGETTI, PIANI O PROGRAMMI GERARCHICAMENTE ORDINATI**

L'influenza del PII dell'AT A③ in variante del PGT vigente sui piani e programmi di livello sovracomunale è già stata valutata in sede di espressione del parere di congruità da parte della Provincia di Varese che pur ritenendola alla fine congrua, aveva espresso non poche perplessità sul comparto CS② per la sottrazione di terreno agricolo. Con la variante indotta dal PII, si eliminano queste perplessità e quindi tutte le problematiche connesse a quella scelta.

Inoltre il PII dell'AT A③ in Variante risulta conforme ai criteri regionali di attuazione della L.R. n°31/2014, risultando non solo una Variante a consumo di suolo zero, ma anche una Variante che riduce il consumo di suolo attraverso l'eliminazione del comparto CS② previsto dal DdP del PGT vigente e quindi a bilancio ecologico positivo.

### **C - SVILUPPO SOSTENIBILE DEL PII DELL'AT A③ IN VARIANTE**

Il PII dell'AT A③ in variante del PGT vigente persegue gli indirizzi di sostenibilità ambientale del Documento di Piano vigente. In particolare il PII dell'AT A③ in variante attua gli indirizzi definiti dall'Ambito di Riqualificazione n.15-Parco agricolo della Cascina Mombello conservando la sua continuità nord-sud ad est della Cascina. Inoltre non contraddice gli indirizzi di cui all'Ambito di riqualificazione n.1-Centri Storici e Nuclei di antica formazione non prevedendo l'ampliamento di cascina Mombello ma il suo consolidamento tipologico nello schema di un edificio a Corte che meglio si

addice al contesto.

#### **D - PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PII DELL'AT A③ IN VARIANTE**

I problemi ambientali derivanti dall'interruzione della continuità nord-sud tra ambiti agricoli provocati dall'originario AT A③CS②, sono almeno in parte risolti dalla Variante con l'eliminazione dell'insediamento CS②.

#### **E - RILEVANZA DEL PII DELL'AT A③ IN VARIANTE PER L'ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA COMUNITARIA NEL SETTORE DELL'AMBIENTE**

Il PII dell'AT A③ in variante del PGT vigente non interferisce con nessuno dei Siti di Importanza Comunitaria semplicemente perché non sono presenti sul territorio comunale.

#### **F - PROBABILITA', DURATA, FREQUENZA E REVERSIBILITA' DEGLI EFFETTI**

Il PII dell'AT A③ in Variante del PGT vigente conferma di voler rispondere al fabbisogno abitativo attraverso l'individuazione di un lotto di intervento all'interno dell'originario insediamento rurale, con minori implicazioni sull'ambiente.

#### **G - CARATTERE CUMULATIVO DEGLI EFFETTI**

Gli effetti che il PII in variante si propone di raggiungere riguardano:

- il soddisfacimento dei fabbisogni di spazi abitativi in modo coerente con il contesto in cui si collocano;
- la qualità ambientale attraverso la salvaguardia della continuità nord-sud del paesaggio agricolo.

#### **H - NATURA TRANSFRONTALIERA DEGLI EFFETTI**

Gli effetti dell'attuazione del PII in Variante non hanno estensione transfrontaliera, in quanto tutti gli effetti sono interni al territorio comunale di Cislago

#### **I - RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE (IN CASO DI INCIDENTI, ECC.)**

Lo svolgimento dell'attività prevista dalla Variante e dal PII non presenta particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente come già per l'attuazione delle previsioni originarie del PGT.

#### **L - ENTITA' ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI EFFETTI (AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATE)**

Come sopra riportato la superficie coinvolta dai contenuti di Variante indotta dal PII non è rilevante come dimensione ma è significativa per gli effetti positivi indotti consentendo di ristabilire la continuità della Rete Ecologica Comunale in corrispondenza dell'area agricola lungo confine comunale.

#### **M - VALORE E VULNERABILITA' DELL'AREA CHE POTREBBE ESSERE INTERESSATA**

##### **a-Speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale**

L'art. 23 delle NTA del PGT vigente precisa la procedura e gli ambiti da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica ed alla procedura di impatto paesistico delle opere non interessate dai vincoli di cui al D.lgs.42/2004 come nel caso delle aree interessate dal PII in Variante.

##### **b-Superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite**

La qualità e compatibilità ambientale dell'intervento, come descritto nei paragrafi precedenti, è un obiettivo che gli interventi di attuazione dell'AT A③ dovranno dimostrare di aver raggiunto in adempimento di quanto richiesto dall'art. 35 delle NTA – DdP - Indici Ambientali.

## **6 CONCLUSIONI DELLA VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA V.A.S. DELL'AT A③ DI CASCINA MOMBELLO IN VARIANTE PARZIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T. VIGENTE**

In seguito ai dati ed alle informazioni raccolte nel presente Rapporto Preliminare, il PII dell'AT dell'AT A③ in Variante del P.G.T. vigente non è in nessun modo in contraddizione con altri piani o programmi e non è causa di effetti negativi significativi sull'ambiente e sulla salute della popolazione o sul patrimonio culturale del territorio di Cislago ma al contrario determina effetti positivi pur rapportati alla ridotta dimensione di variante del PII.

Pertanto sulla base degli impatti della Variante indotta dal PII dell'AT C⑤ sull'Ambiente e sulla base delle caratteristiche quantitative ed ambientali degli stessi, si propone l'esclusione del PII dell'AT A③ in Variante del P.G.T. vigente dalla procedura della Valutazione Ambientale Strategica.

L'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica vale in particolare per le varianti dell'AT A③ del Documento di Piano in quanto sono varianti che non solo non determinano effetti negativi sull'ambiente ma anche risolvono altre criticità emerse nella valutazione del DdP vigente come dalle schede allegate.

## INDIVIDUAZIONE DELLA VARIANTE DA P.I.I. DI CASCINA MOMBELLO AL PGT VIGENTE ED ELENCO DELLE TAVOLE VARIATE

In recepimento del P.I.I. di Cascina Mombello vengono variate alcune tavole del P.G.T. vigente; in particolare le modifiche in recepimento del P.I.I. consistono in:

- variazione del perimetro dell'ambito A relativo al nucleo di Cascina Mombello;
- variazione del perimetro dell'AT A③/CS② con l'eliminazione del CS②

Le tavole del P.G.T. vigente che vengono modificate in recepimento del P.I.I. sono le seguenti:

### **Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO**

- **B - PROGETTO**
  - Tav. 1 - Previsioni di Piano scala 1:5000
  - Tav. 2 - Previsioni di Piano e Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano scala 1:10.000
  - All. n° 4 - Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011), della Rete Ecologica Comunale e della Sensibilità Paesistica
- **C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 3B)**
  - Art. 31.1 - ALLEGATI
    - All. n° 2a2.2 - Nuclei sparsi - Stato di conservazione edifici scala 1:1000
    - All. n° 2b2.2 - Nuclei sparsi - Altezze degli edifici scala 1:1000
    - All. n° 2c2.2 - Nuclei sparsi - Destinazione d'uso scala 1:1000
    - All. n° 2d2.2 - Nuclei sparsi - Epoca di costruzione scala 1:1000
    - All. n° 2e2.2 - Nuclei sparsi - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi scala 1:1000
    - All. n° 2f2.2 - Nuclei sparsi - Modalità d'intervento scala 1:1000
    - All. n° 2g2 - Sistema connettivo degli spazi aperti scala 1:5000
- **G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**
  - 1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1: 5000
  - 1c1 - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale  
Prima delle azioni di Piano scala 1: 5000
  - 1c2 - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale  
Dopo le azioni di Piano scala 1: 5000
  - 1d - Azioni per la sostenibilità scala 1: 5000

### **Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI**

- All. n° 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali scala 1:5000

### **Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE**

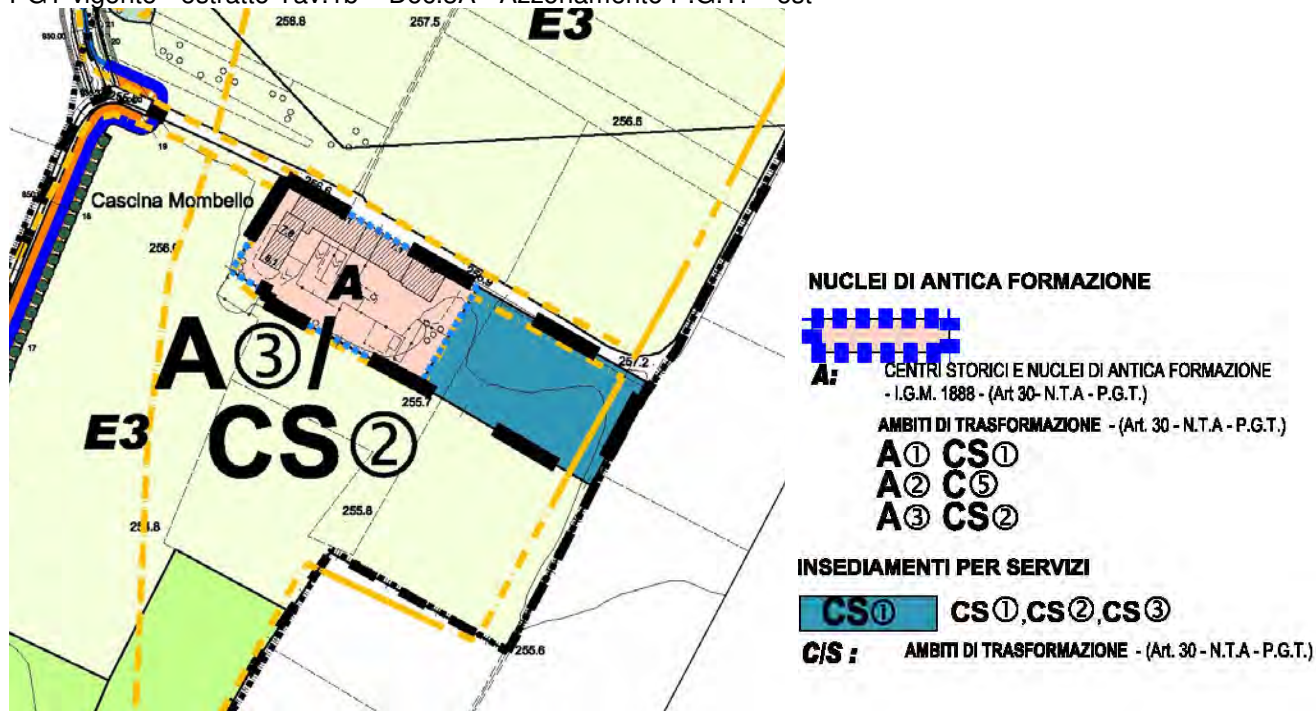
- **A - PROGETTO**
  - Tav. 1b - Azzonamento P.G.T. - est scala 1:2000
  - Tav. 1c - Legenda Azzonamento P.G.T.
  - Tav. 2 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione scala 1:5000
  - All. n° 1 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica e delle zone di completamento scala 1:5000

Di seguito gli estratti delle principali tavole modificate.

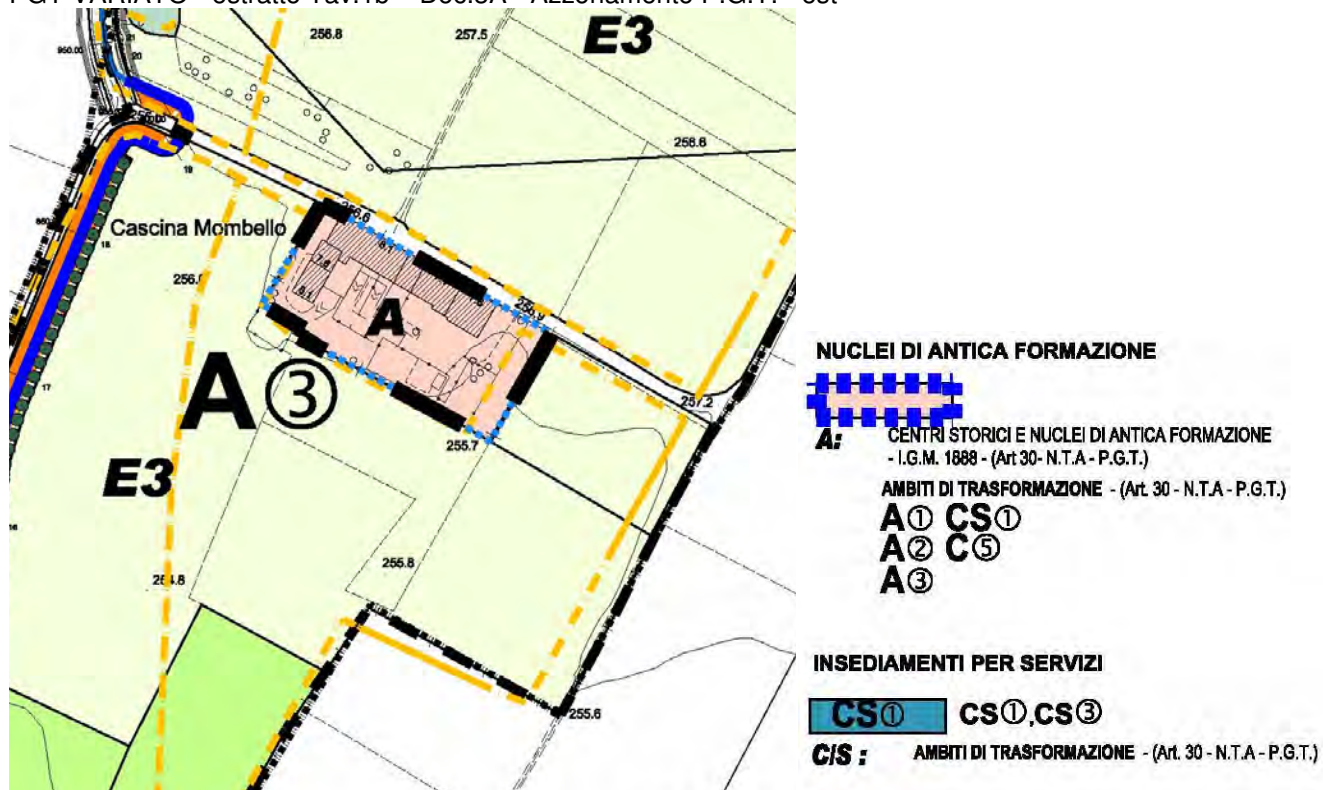


## ALLEGATO 1 – Estratti delle Tavole del P.G.T.

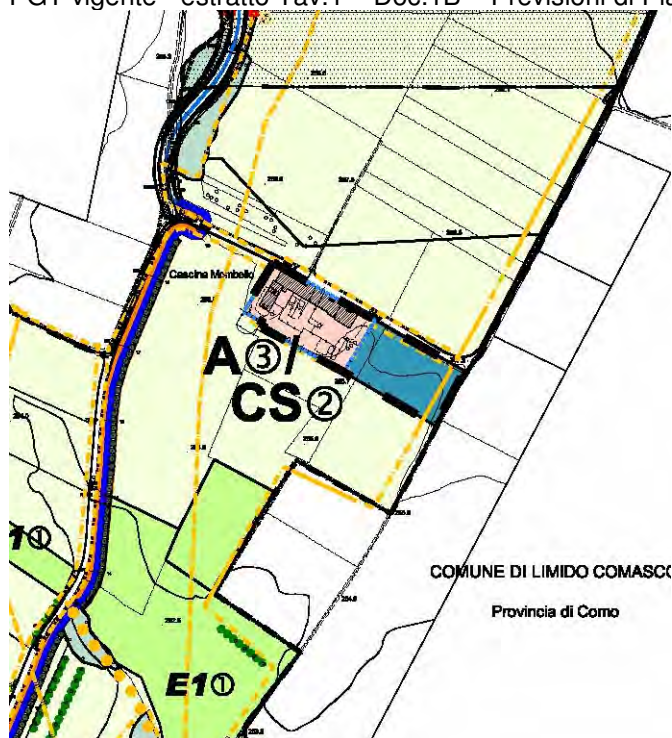
PGT vigente - estratto Tav.1b – Doc.3A - Azzonamento P.G.T. – est



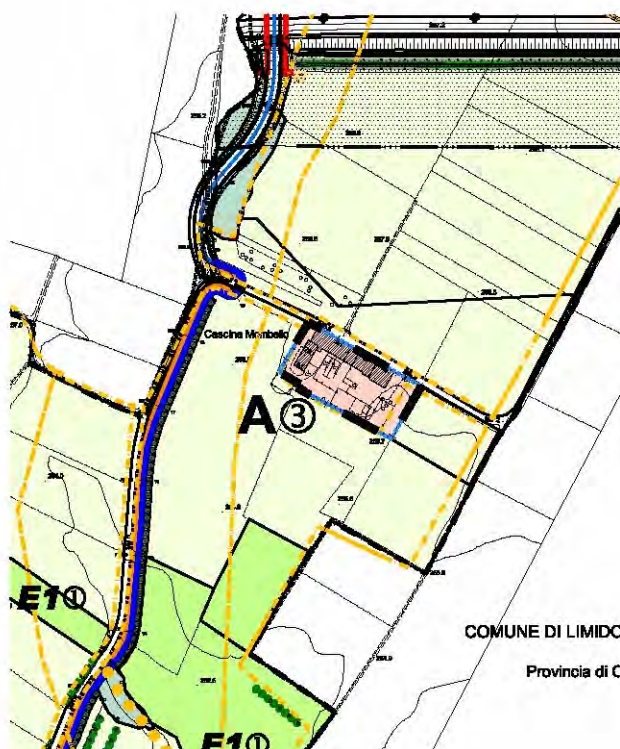
PGT VARIATO - estratto Tav.1b – Doc.3A - Azzonamento P.G.T. - est



PGT vigente - estratto Tav.1 – Doc.1B – Previsioni di Piano

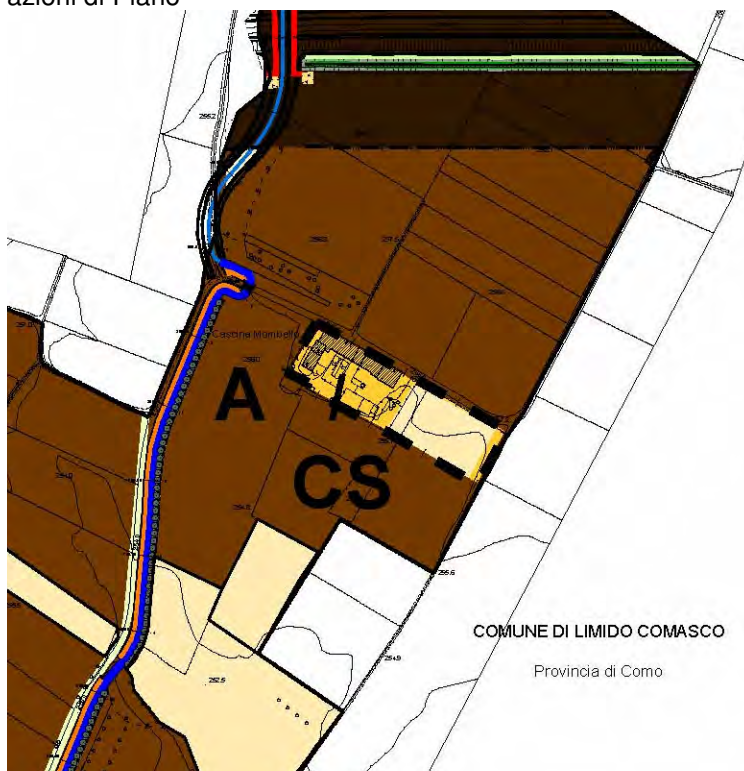


PGT VARIATO - estratto Tav.1 – Doc.1B – Previsioni di Piano

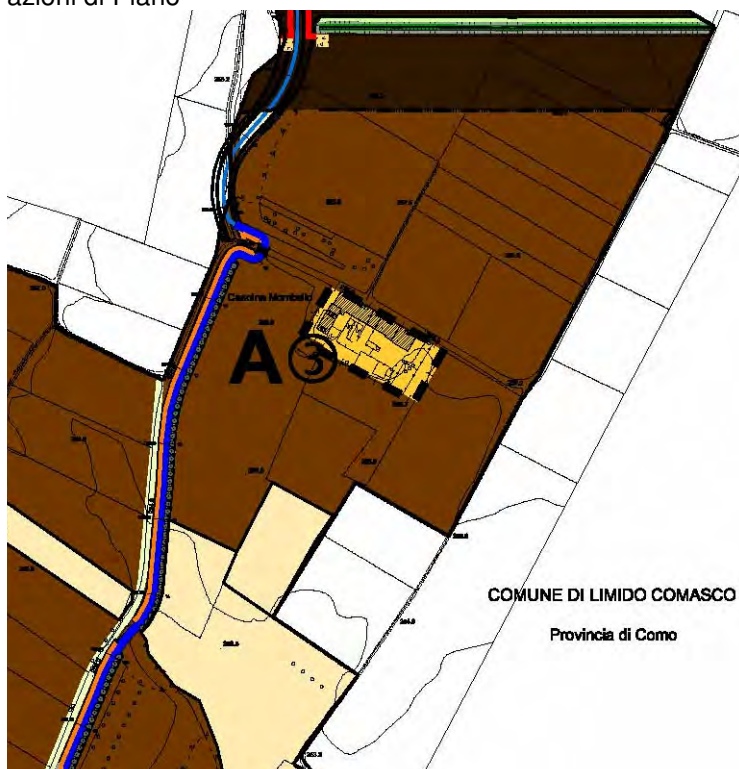




PGT vigente - estratto All.1c – Doc.1G – Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale Dopo le azioni di Piano



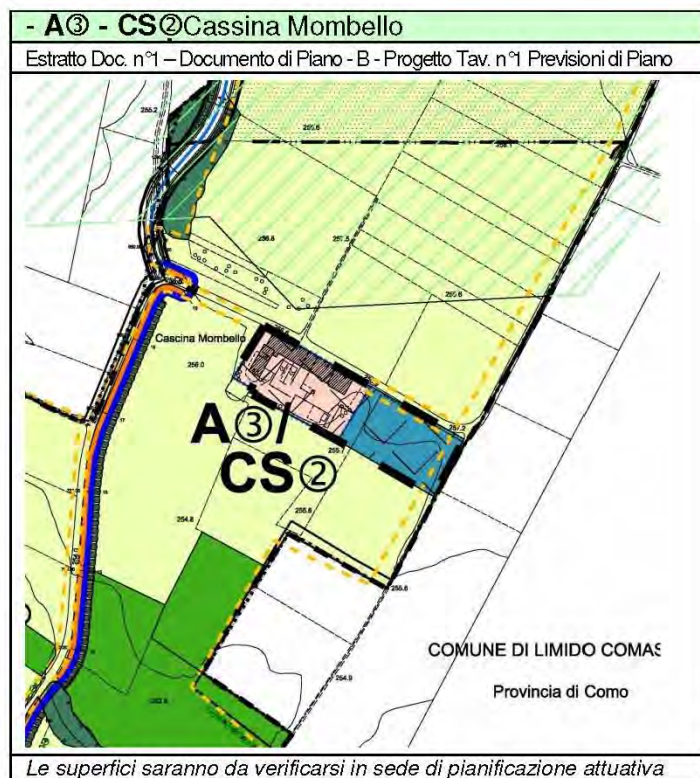
PGT VARIATO - estratto All.1c – Doc.1G – Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale Dopo le azioni di Piano



#### CLASSI DI SOSTENIBILITA' PAESISTICA

N° 2 VINCOLI	MOLTO ELEVATA
N° 3 VINCOLI	ELEVATA
N° 4 VINCOLI	MEDIA
N° 5 VINCOLI	BASSA
N° 6 O PIU' VINCOLI	MOLTO BASSA in presenza di 6 o più vincoli o aree con particolari restrizioni (area F3, area F4, bonifica di aree dismesse)
	NULLA in presenza di anche un solo vincolo di inedificabilità (R1 in parte, Classe di fattibilità geologica n°4, ecc.)

PGT vigente - Estratto NTA – DP – Scheda AT A③CS②

**Art. 30 – Ambiti di Trasformazione****A③/CS② - Cassina Mombello**

Pag. 70 "L'Ambito di Trasformazione viene proposto ...  
L'Ambito C/S② è interessato dalla Classe 2a di  
fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli  
di cui al Rapporto Ambientale."

**Art. 31 – Ambiti di Riqualificazione**

- n° 1 - Centri storici e nuclei di antica formazione
- n° 2 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 10 - Sistema storico culturale
- n° 15 - Parco urbano: Parco agricolo di Cassina Mombello

**Art. 32 –Perequazione, Compensazione e Incentivazione**

Urbanistica

- A 1) A③ Indice di pertinenza Esistente per residenza.
- A 2a) CS② Indice di pertinenza U.T. – 0,25 mq/mq

**Art. 33 –Indici di fabbricabilità**

- 1.b A③ Indice di progetto Esistente totale.
- 2.a CS② Indice di progetto U.T. – 0,35 mq/mq

**Art. 34 –Indici di urbanistici**

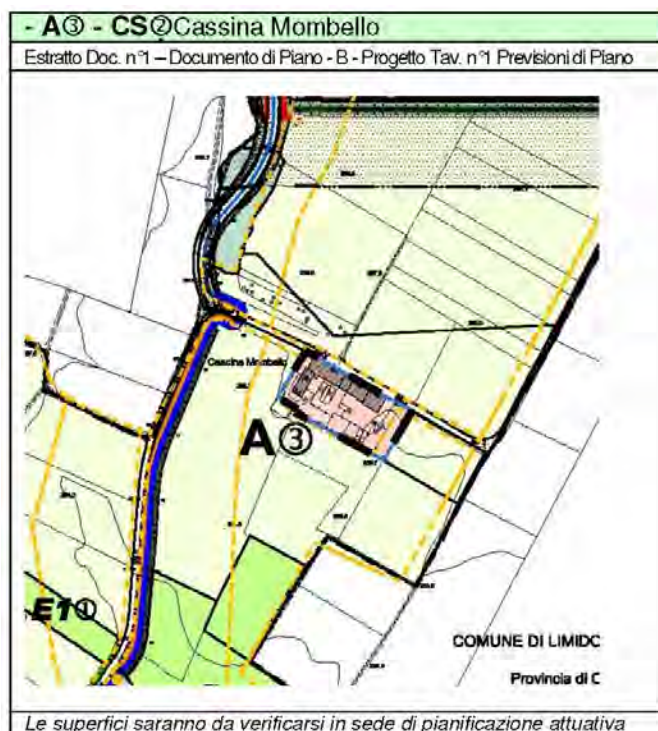
- 1) a)
- 1) a)1 A③
- c)
- c) 2) CS②

**Dati di progetto**

Ambito	St (mq)	Slp (mq.)	Volume (mc)
A③	3.082,00		esistente
C/S②	2.800,00	980,00	



PGT VARIATO - Estratto NTA – DP – Scheda AT A③



**Art. 30 – Ambiti di Trasformazione**

**A③- Cassina Mombello**

L'Ambito di Trasformazione viene proposto per il consolidamento/riqualificazione dell'insediamento esistente in riferimento alla sua tipologia da organizzare a corte, alla conferma della sua destinazione principale (residenza) con ristorazione e/o agriturismo quali destinazioni ammesse ed in riferimento alla possibilità di dotare l'insediamento di un parcheggio.

L'Ambito A③ è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

**Art. 31 – Ambiti di Riquilificazione**

- n° 1 - Centri storici e nuclei di antica formazione
- n° 2 - Paesaggio e Rete ecologica
- n° 10 - Sistema storico culturale
- n° 15 - Parco urbano: Parco agricolo di Cassina Mombello

**Art. 32 – Perequazione, Compensazione e Incentivazione**

**Urbanistica**

- A 1) A③ Indice di pertinenza Esistente per residenza.

**Art. 33 – Indici di fabbricabilità**

- 1.b A③ Indice di progetto Esistente totale.

**Art. 34 – Indici di urbanistici**

- 1) a)
- 1) a)1 A③
- c)

**Dati di progetto**

Ambito	St (mq)	Slp (mq.)	Volume (mc)*
A③	3.412,00		esistente +793,80 mc

\* L'AT A③ in Variante del P.G.T. vigente non determina nuovi pesi insediativi ma li riduce della quota corrispondente al 70% della Slp originariamente destinata a servizi e quindi di (70% di 980=) 686 mq, confermando invece la Slp residenziale pari alla rimanente quota del (30% di 980=) 294 mq e quindi pari a (294 x2,70=) 793,80 mc

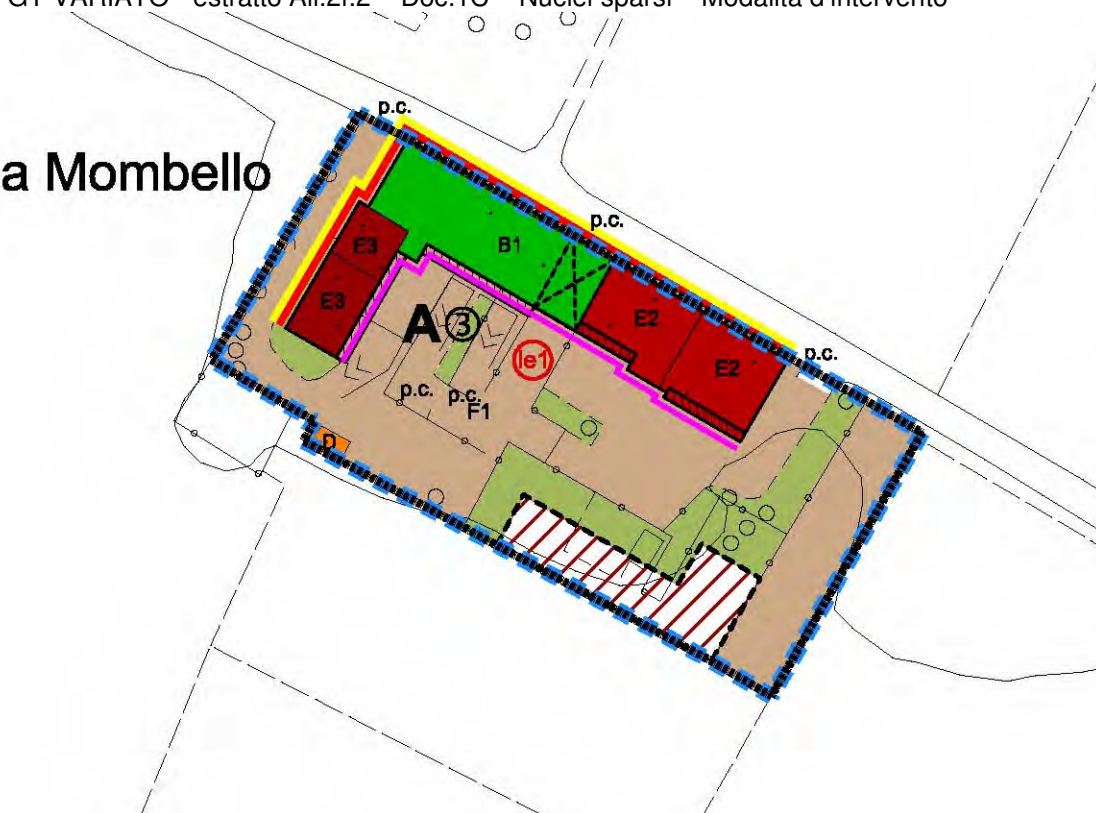
PGT vigente - estratto All.2f.2 - Doc.1C - Nuclei sparsi - Modalità d'intervento

cina Mombello



PGT VARIATO - estratto All.2f.2 - Doc.1C - Nuclei sparsi - Modalità d'intervento

ia Mombello



**INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE**  
A.T. A3 - CASCINA MOMBELLO  
AREA DI MASSIMO INGOMBRO

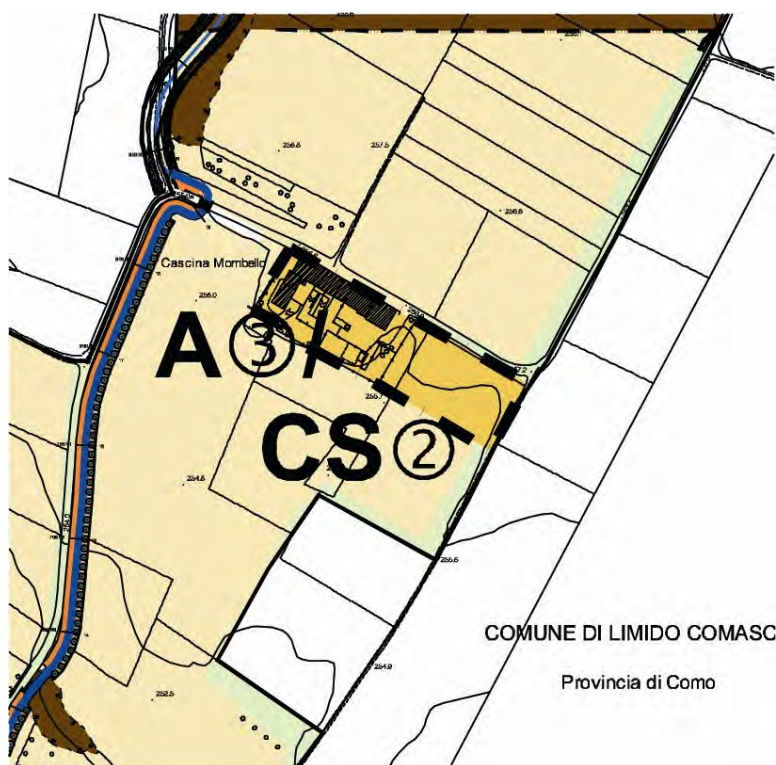


## ALLEGATO 2 – Estratto del Rapporto Ambientale del P.G.T. vigente

- **AMBITI C/S①,C/S②,C/S③ Intervento per Servizi**  
**(ORGANIZZAZIONE URBANA)**

**Scenario 0** - non è stata adottata l'Opzione 0 in quanto le aree in oggetto risultano necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi degli insediamenti esistenti.

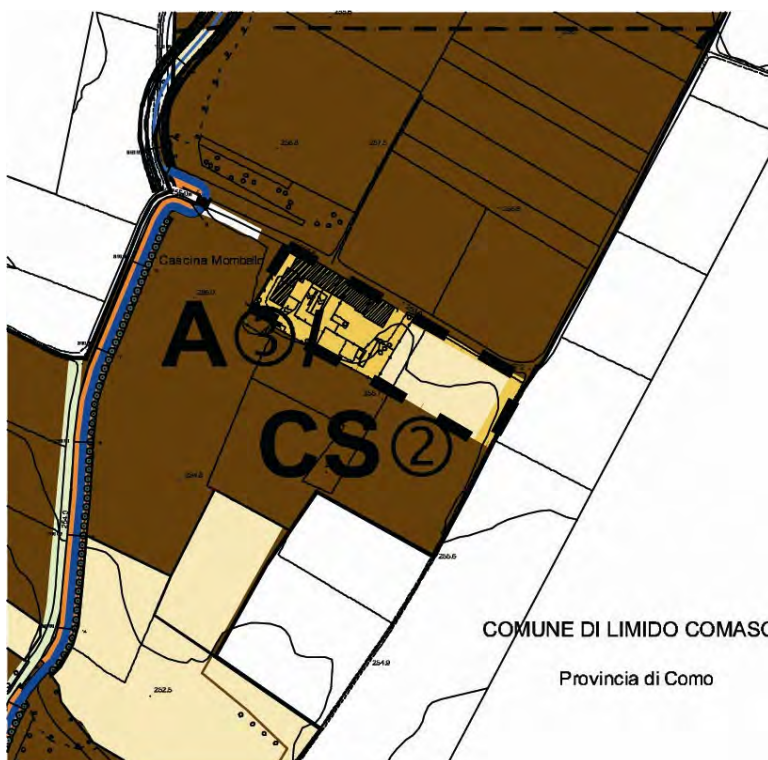
**Scenario 1** - mantenimento delle attività esistenti, in assenza del Documento di Piano.



Estratto Tav. n°1c1 - Doc 1-G-VAS-Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale prima delle azioni di piano - scala 1:5000

La classe di sostenibilità così come risulta dall'All. n° 1c1– Doc. n° 1G- VAS è per l'area di trasformazione C/S① e C/S③ “bassa” o “molto bassa”, mentre l'ambito C/S② risulta interamente in classe “molto elevata”.

**Scenario 2** – Realizzazione degli interventi C/S①, C/S② e C/S③ per servizi, in attuazione del Documento di Piano.



Estratto Tav. n°1c2 - Doc 1-G-VAS-Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale dopo le azioni di piano - scala 1:5000

In questo caso la classe di sostenibilità dopo le azioni di piano rimane invariata, ed è per l'area di trasformazione C/S① e C/S③ "bassa" o "molto bassa", mentre l'ambito C/S② risulta interamente in classe "molto elevata".

...

#### ANALISI SOSTENIBILITA' – AMBITO CS②

##### SCENARIO 1

	Criteri di sostenibilità U.E. interessati		Incidenza			Competenza		
	n°	Descrizione	+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
A	4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi ( <b>Fauna flora e paesaggio</b> ) 4a - tutela e potenziamento delle aree naturalistiche; 4b - tutela e potenziamento dei corridoi verdi urbani ed extraurbani.		4a 4b			X	
	5	Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche ( <b>Idrologia – acque superficiali e acque sotterranee, Suolo e sottosuolo</b> ) 5a - tutela della qualità del suolo		5			X	
	7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale ( <b>Territorio e Ambiente</b> ) 7a - recupero dell'equilibrio tra aree edificate e spazi aperti 7b - migliorare l'organizzazione urbana 7c - promuovere attività compatibili 7d - promozione dei servizi	7a 7b 7c 7d				X	
	<b>TOTALE</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>-</b>			

	<b>Vincoli presenti nell'area</b>							
<b>B</b>	<b>P.T.C.P.</b>		<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Regione</b>
	5b	Ambito Agricolo su macro classe F		5b			X	
	<b>STUDIO GEOLOGICO</b>		<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Regione</b>
	2c	Classe <b>2a</b> di fattibilità geologica		2c		X		
<b>TOTALE</b>			<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>			

## SCENARIO 2

<b>A</b>	<b>Criteri di sostenibilità U.E. interessati</b>		<b>Incidenza</b>			<b>Competenza</b>		
	<b>n.º</b>	<b>Descrizione</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Regione</b>
	4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi ( <b>Fauna flora e paesaggio</b> ) 4a - tutela e potenziamento delle aree naturalistiche; 4b - tutela e potenziamento dei corridoi verdi urbani ed extraurbani.			4a 4b		X	
	5	Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche ( <b>Idrologia – acque superficiali e acque sotterranee, Suolo e sottosuolo</b> ) 5a - tutela della qualità del suolo			5		X	
	7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale ( <b>Territorio e Ambiente</b> ) 7a - recupero dell'equilibrio tra aree edificate e spazi aperti 7b - migliorare l'organizzazione urbana 7c - promuovere attività compatibili 7d - promozione dei servizi	7a 7b 7c 7d				X	
<b>TOTALE</b>			<b>4</b>	<b>-</b>	<b>3</b>			
<b>Vincoli presenti nell'area</b>								
<b>B</b>	<b>P.T.C.P.</b>		<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Regione</b>
	5b	Ambito Agricolo su macro classe F			5b		X	
	<b>STUDIO GEOLOGICO</b>		<b>+</b>	<b>-</b>	<b>+/-</b>	<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Regione</b>
	2c	Classe <b>2a</b> di fattibilità geologica			2c	X		
<b>TOTALE</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>			

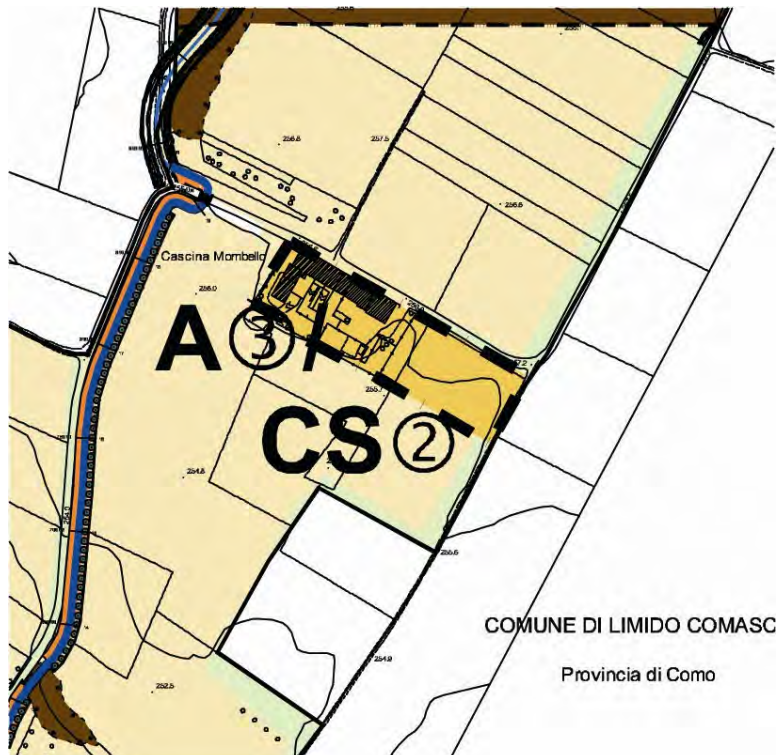
## VALUTAZIONE FINALE AMBITO CS②

L'insediamento, pur essendo in ambito agricolo, comporterebbe una compromissione parziale del territorio; non avendo alcuna incidenza negativa la valutazione di fattibilità per questa area risulta essere **POSITIVA**.

• A①, A②, A③, Patrimonio storico (ORGANIZZAZIONE URBANA)

**Scenario 0** - l'Opzione 0 non esiste in quanto l'Ambito risulta già edificato. Il Documento di Piano propone il recupero complessivo e la messa a sistema del centro storico, articolato nei tre interventi di cui sopra e di seguito meglio descritti.

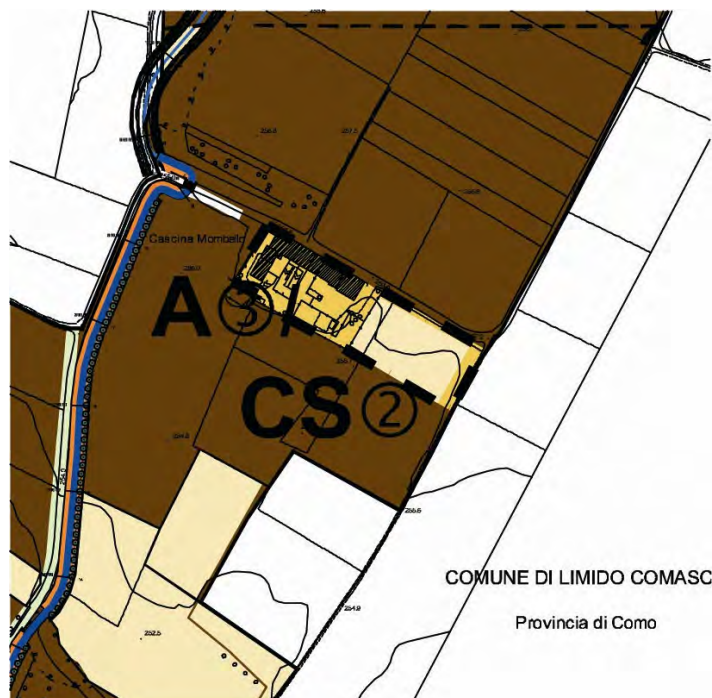
**Scenario 1** - mantenimento delle aree nello stato di fatto, in assenza del Documento di Piano.



Estratto Tav. n°1c1 - Doc 1-G-VAS-Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale prima delle azioni di piano - scala 1:5000

La classe di sostenibilità così come risulta dall' All.1c1-Doc.n°1-G-V.A.S., risulta essere “**molto bassa**” per quanto riguarda l’ambito **A①** relativo alla Cascina Visconta, “**molto elevata**” per quanto riguarda l’ambito **A②** all’interno del centro storico di Cislago e “**bassa**” per l’ambito **A③** relativo alla Cascina Mombello.

**Scenario 2** – Recupero e riqualificazione organica del centro storico comunale, in attuazione del Documento di Piano.



Estratto Tav. n°1c2 - Doc 1-G-VAS-Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale dopo le azioni di piano - scala 1:5000

La classe di sostenibilità dello scenario 2, così come risulta dall' All.1c2-Doc.n°1-G-V.A.S., risulta **“bassa”** per quanto riguarda l'ambito **A1** relativo alla Cascina Viscontina, **“molto elevata”** per quanto riguarda l'ambito **A2** all'interno del centro storico di Cislago e **“media”** per l'ambito **A3** relativo alla Cascina Mombello.

## ANALISI SOSTENIBILITA' AMBITO A3

### SCENARIO 1

	Criteri di sostenibilità U.E. interessati		Incidenza			Competenza		
	n°	Descrizione	+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
<b>A</b>	4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi ( <b>Fauna flora e paesaggio</b> ) 4a - tutela e potenziamento delle aree naturalistiche; 4b - tutela e potenziamento dei corridoi verdi urbani ed extraurbani.		4a 4b		NTA del PGT	X	
	7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale ( <b>Territorio e Ambiente</b> ) 7a - recupero dell'equilibrio tra aree edificate e spazi aperti 7b - migliorare l'organizzazione urbana 7c - promuovere attività compatibili 7d - promozione dei servizi	7a 7b 7c 7d			X		
	<b>TOTALE</b>		<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-</b>			
	<b>Vincoli presenti nell'area</b>							
<b>B</b>	<b>P.T.C.P.</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	5b	Ambito Agricolo su macro classe F		5b			X	
	<b>STUDIO GEOLOGICO</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	2c	Classe 2a di fattibilità geologica		2c		X		
	<b>P.G.T.</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	1e	A: Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione		1e		X	X	X
	<b>TOTALE</b>		<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>			



**SCENARIO 2**

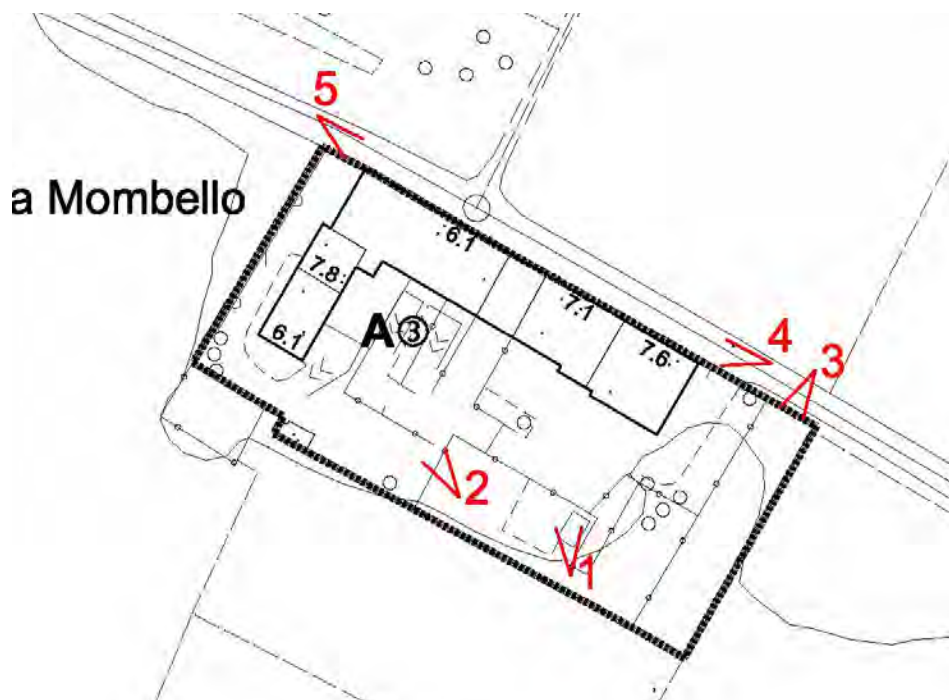
	Criteri di sostenibilità U.E. interessati		Incidenza			Competenza		
	n.º	Descrizione	+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
<b>A</b>	4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi ( <b>Fauna flora e paesaggio</b> ) 4a - tutela e potenziamento delle aree naturalistiche; 4b - tutela e potenziamento dei corridoi verdi urbani ed extraurbani.			4a 4b	NTA del PGT	X	
	7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale ( <b>Territorio e Ambiente</b> ) 7a - recupero dell'equilibrio tra aree edificate e spazi aperti 7b - migliorare l'organizzazione urbana 7c - promuovere attività compatibili 7d - promozione dei servizi	7a 7b 7c 7d			X		
	<b>TOTALE</b>		<b>4</b>	<b>-</b>	<b>2</b>			
	<b>Vincoli presenti nell'area</b>							
<b>B</b>	<b>P.T.C.P.</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	5b	Ambito Agricolo su macro classe F			5b		X	
	<b>STUDIO GEOLOGICO</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	2c	Classe 2a di fattibilità geologica			2c	X		
	<b>P.G.T.</b>		+	-	+/-	Comune	Provincia	Regione
	1e	A: Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione	1e			X	X	X
	<b>TOTALE</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>			

**VALUTAZIONE FINALE AMBITI A①, A②, A③**

Nel complesso l'attuazione delle azioni del Documento di Piano comportano in riferimento agli ambiti di trasformazione **A ①**, **A ②** e **A③** un miglioramento della sostenibilità paesistico - ambientale del centro storico e quindi della sostenibilità delle Azioni di Piano sul territorio di Cislago che risulta **POSITIVA**.



### ALLEGATO 3 – Documentazione Fotografica



Individuazione delle viste



Vista 1



Vista 2



Vista 3





Vista 4



Vista 5



**COMUNE DI CISLAGO  
(PROVINCIA DI VARESE)**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**LR. N°. 12/2005**

## **P.I.I. DI CASCINA MOMBELLO**

**ADOZIONE  
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE  
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI  
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

<b>N°</b>	<b>DEL</b>
<b>IL</b>	
<b>N°</b>	<b>DEL</b>
<b>N°</b>	<b>DEL</b>

**IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
IL PROGETTISTA**

**14 giugno 2017**

## **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) DI CASCINA MOMBELLO - AT A③**

**Doc.1 - Planimetria di inquadramento territoriale dell' AT A③** (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento:

1a - Relazione

1b - Planimetria di inquadramento territoriale –

Rappresentazione Corografica sulla Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000

1c - Estratto Tavola dei Vincoli scala 1:4.000

**Doc. 2. Stato di fatto** degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 o 1:1000 o 1:2000):

2a - Premessa

2b - Data Base topografico

2c - Stato di fatto – DBT

2d - Estratto mappa catastale e visure catastali

2e - Planimetria quotata

2f - Veduta aerea da sud

2g - Veduta aerea da nord

**Doc.3. Azzonamento** del Piano di Governo del Territorio vigente, con la documentazione di cui all'art. 8 comma 5 della legge:

3a - Azzonamento AT A③

scala 1: 2.000

3b - Norme Tecniche di Attuazione del PGT

3c - Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.

**Doc. 4. Progetto urbanistico-architettonico**

almeno in scala 1:1.000:

**Doc. 5. Documentazione fotografica a colori,**

- Ortofoto e vedute dell'area

**Doc. 6. Urbanizzazione primaria e secondaria**

**Doc.7 - Costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico**

**Doc. 8 - Relazione tecnica**

**Doc. 9. Relazione economica** sulla fattibilità del programma.

**Doc.10 - Bozza di convenzione P.I.I. denominato : ATA③**

## **Doc.1 - Planimetria di inquadramento territoriale dell' AT A③**

### **1a- Relazione**

#### **Premessa**

Il territorio di Cislago

- è compreso nella Provincia di Varese, nella Regione Agraria n. 6 - Pianura Varesina
- ha una superficie di 10,92 kmq
- è a 237 m s.l.m.
- oltre ai due nuclei storici principali di Cislago e Massina, presenta tre cascine storiche esterne ai nuclei: Località S.Maria, Cascina Visconta e Cascina Mombello, oggetto del presente P.I.I.; l'impianto urbano si è andato a sviluppare nel corso dei secoli non solo intorno al nucleo abitato principale, ma anche intorno al centro minore della Massina, organizzatasi in corrispondenza della chiesa neoclassica dei SS. Giulio prete e Antonio Abate, e ai nuclei sparsi delle cascine Visconta e Mombello, che rappresentano ancora oggi la vocazione agricola del contesto.

Parte del territorio di Cislago è caratterizzato dalla presenza del P.L.I.S. del "Bosco del Rugareto, che interessa per il 41% ca. il territorio comunale creando una fascia che delimita ad ovest ed a nord il Tessuto Urbano Consolidato. All'interno del P.L.I.S. è localizzato il Torrente Bozzente.

La fascia boscata del PLIS si estende a sud con i boschi in comune di Gerenzano rafforzando un importante ganglio secondario della rete ecologica della Provincia di Milano. Inoltre il PLIS comprende i resti degli interventi ottocenteschi dei Castiglioni che nel 1833 utilizzarono una piantumazione di abeti e cedri per ricreare un disegno di "giardino all'italiana"

Il comune di Cislago rappresenta un nodo importante nella rete ecologica provinciale e interprovinciale, confinando ad est anche con la provincia di Como e a sud con la provincia di Milano realizzando la connessione tra il PLIS del Bosco del Rugareto con il Parco della Pineta di Appiano Gentile verso nord-est e costituendo un elemento portante del corridoio. Mentre a sud i boschi si estendono con il PLIS fino in comune di Gerenzano in Provincia di Varese, costituendo una direttrice principale della rete ecologica che si sviluppa da sud verso nord nella provincia di Varese, fino a raggiungere il confine svizzero.

Il territorio di Cislago è interessato a nord dal tracciato principale dell'Autostrada Pedemontana tratta A, mentre a ovest del tessuto urbano è attraversato dalla relativa opera connessa denominata "TR VA 13" (= nuova Varesina), ed è attraversato dalle S.P. n°21 e n°233

#### **AT A③ - Cassina Mombello**

L'ambito di Trasformazione viene proposto a completamento dell'insediamento storico di Cassina Mombello, per la formazione di servizi di ristorazione e/o di agriturismo a sostegno dell'attività agricola.

Sono ammessi anche attività di tipo libero e/o sportive, zona E3, nelle forme di cui al successivo art.53.6.

L'ambito A③ è interessato dalla Classe 2a di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

#### **Inquadramento urbanistico**

Il Comune di Cislago (VA) è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°2 26/01/2011, modificato successivamente dalle seguenti Varianti:

- Variante per l'ampliamento del cimitero approvata con D.C.C. n°59 del 15/12/2012,
- Variante alle N.T.A. approvata con D.C.C. n°62 del 21/12/2012,
- Variante Parziale n°2 approvata con D.C.C. n°3 del 08/02/2016

L'Amministrazione Comunale intende ora affrontare la riorganizzazione urbana della Cascina Mombello, attraverso una variante urbanistica del PGT vigente (Variante n.3) ed un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di riqualificazione dell'insediamento esistente che viene elaborato ed allegato alla variante in quanto elaborato in un rapporto osmotico di verifica urbanistica e di verifica planivolumetrica contestuali:

- alla scala urbanistica modificando l'ATA③CS② previsto eliminando la parte prevista CS② e riducendo l'ambito alla sola parte A, con la realizzazione di un edificio residenziale a completamento dell'insediamento esistente;
- alla scala planivolumetrica al fine di individuare uno schema insediativo coerente con tale contesto sia a livello tipologico che morfologico .

#### **Procedura**

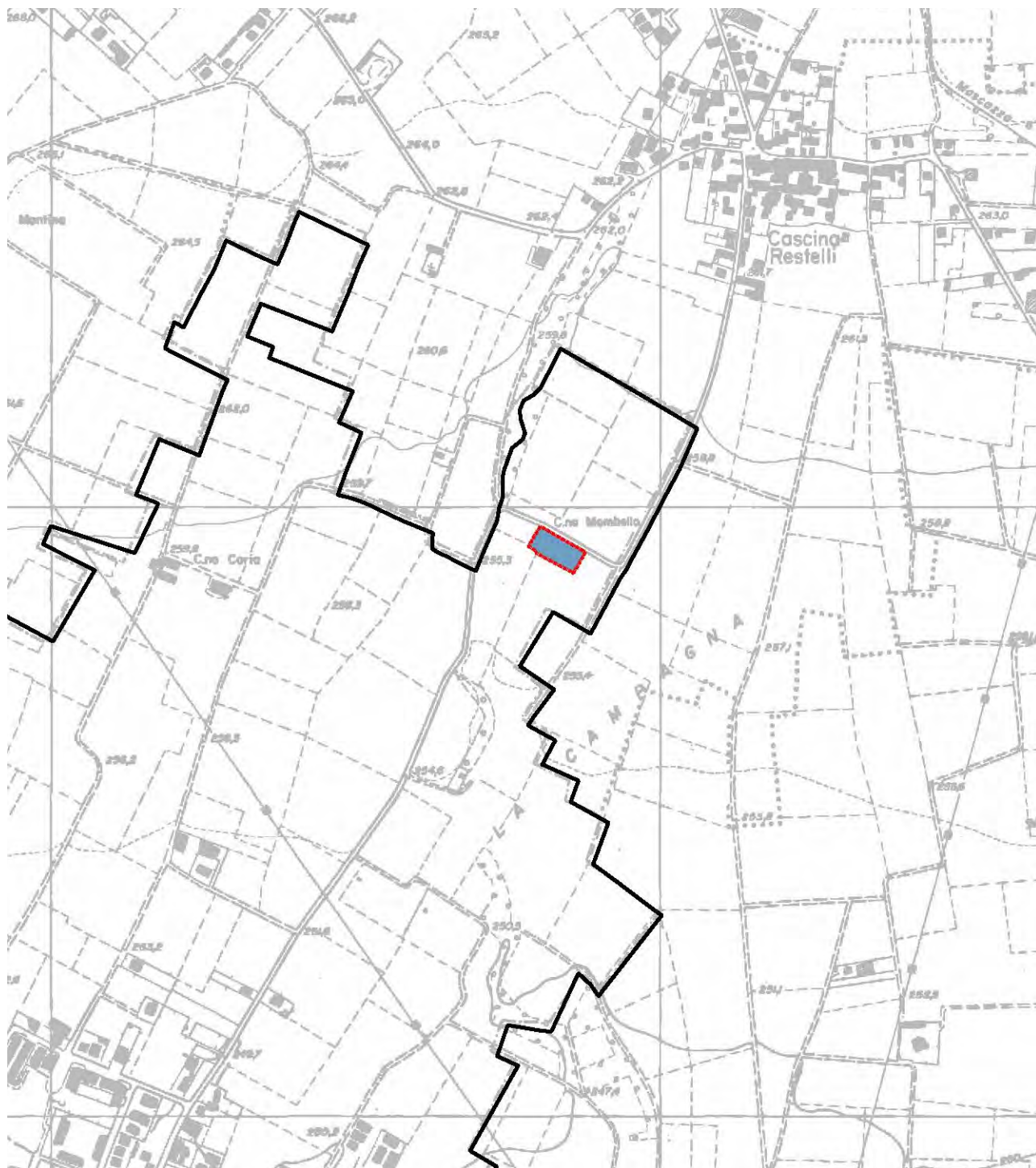
Il P.I.I. dell' AT A③ allegato a titolo esemplificativo alla Variante n.3, verrà successivamente sottoposto alle verifiche di esame paesistico e/o all'autorizzazione paesaggistica ed integrato dalle risultanze delle verifiche di clima acustico e di mobilità e di quant'altre verifiche si renderanno necessarie in fase istruttoria per poter essere alla fine adottato dalla Giunta Comunale in salvaguardia della Variante n.3 qualora questa non fosse nel frattempo ancora stata approvata definitivamente.



## 1b- Planimetria di inquadramento territoriale

Rappresentazione Corografica sulla Carta Tecnica Regionale

Scala 1:10.000



Legenda



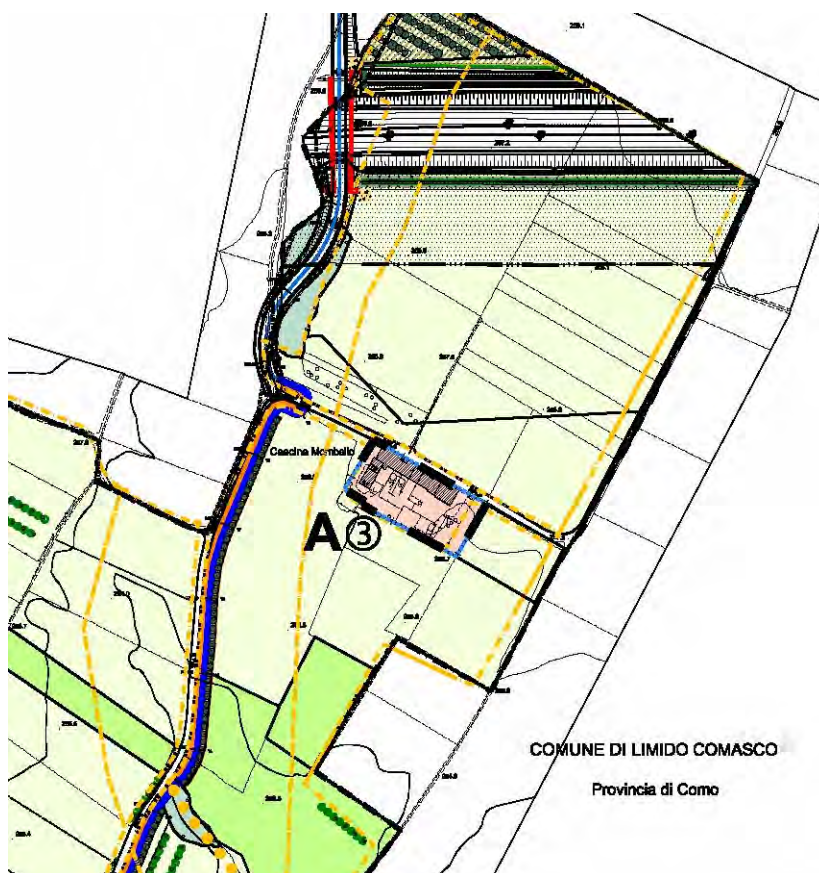
A.T. A③

1c-

## Estrato Tavola dei Vincoli

Estratto Documento di Piano - All.1b – Doc.1G – V.A.S.

Scala 1:5.000



## LEGENDA

### NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

**A:** CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
(L.G.M. 1888 - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - (Art. 30 - N.T.A. - P.G.T.)

**A1 CS1**

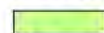
**A2 CS5**

**A3**

**[ = ]**

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### AMBITI ED AREE AGRICOLE



**E1:** INSEGUIMENTI AGRICOLI - (Art. 51 - N.T.A. - P.G.T.)



**E3:** AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - (Art. 53 - N.T.A. - P.G.T.)  
art. 142 (lettera g) del D.Lgs. 42/2004

Ambiti agricoli



AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F  
(FERTILE) e CLASSE MF  
(di cui a) a) B - Op. 1 - G. V.A.S. del PGT)  
(art. 56 N.d.A. del P.T.C.P.)

MOBILITA' - Carta della gerarchia stradale - Capo I - art. 11 - 18 della N.d.A.

PAESAGGIO - Carta della Rete Ecologica - art. 65 - 78 della N.d.A.

Barriere ed interferenze infrastrutturali - art. 47 e 74 della N.d.A.

INFRASTRUTTURE IN PROGETTO AD ALTA INTERFERENZA  
(Tracciato Pademontana)



STRADA di 1° livello di progetto  
(tracciato Pademontana e  
fascia di rispetto da Codice della Strada  
- Strada di tipo A - 60 m.)  
(art. 12 della N.d.A. del P.T.C.P.)

**V1**

L' AT A3 è compreso nell'ambito A di centro storico

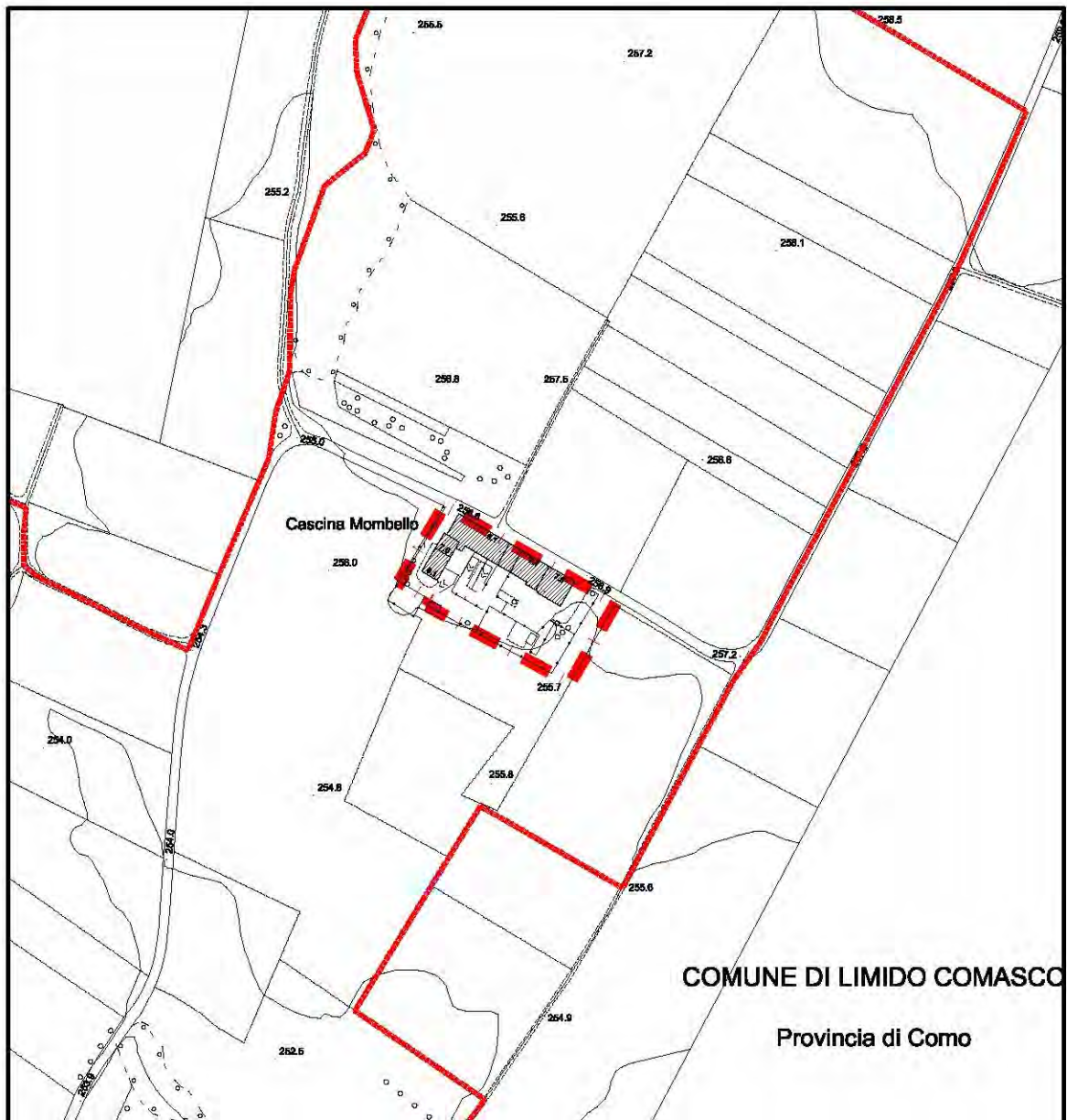
## Doc.2 - Stato di fatto

## 2a - Premessa

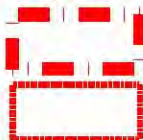


## 2b-Data Base topografico

Scala 1:3000



### Legenda



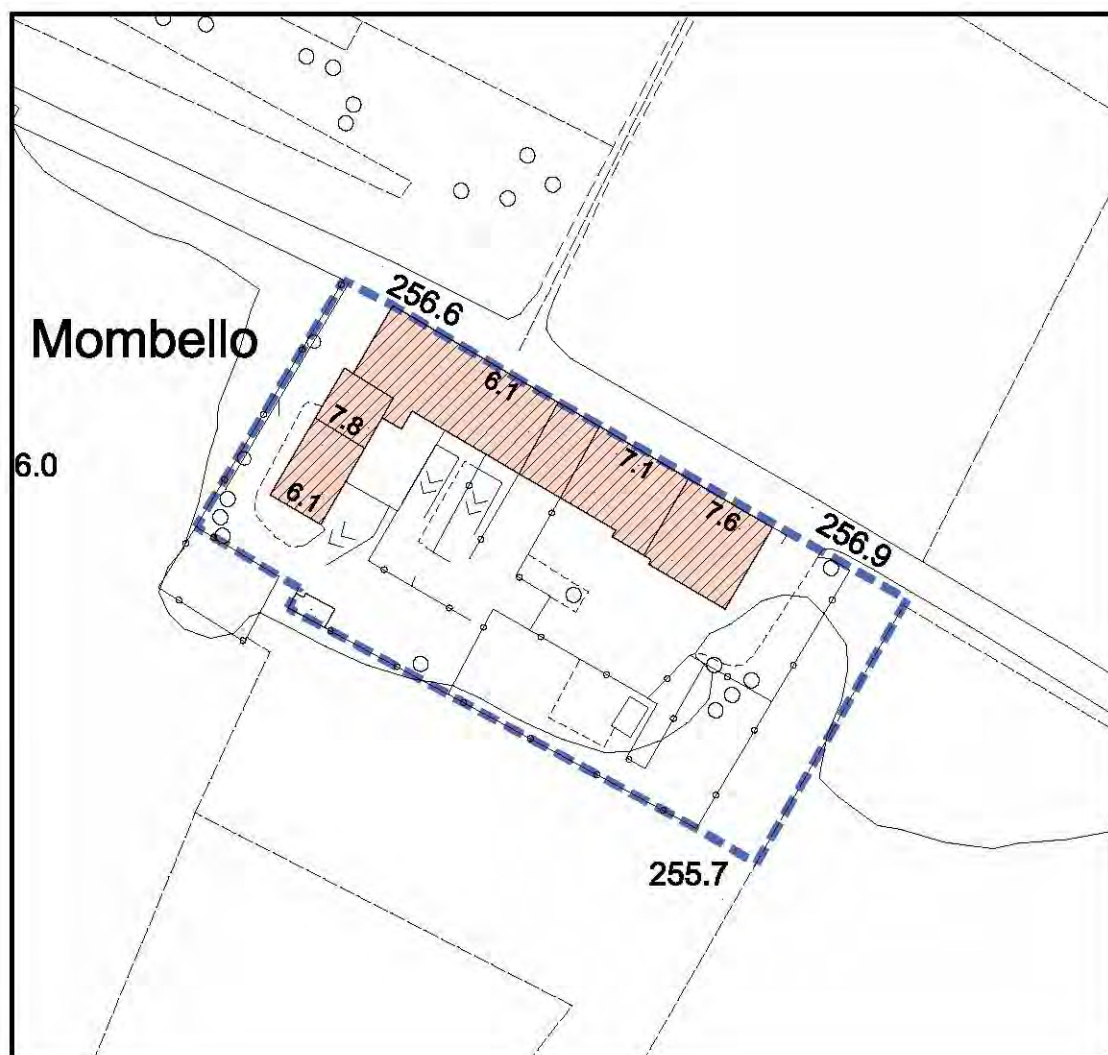
A.T. A③

### Confine Comunale



## 2c. Stato di fatto – planimetria quotata - DBT

Scala 1:1000



### Legenda



Perimetro Nuclei storici - IGM 1888



Edifici esistenti residenziali

## 2d. Estratto mappa catastale

Scala 1:1000





## 2e- Veduta aerea da sud



## 2f- Veduta aerea da nord



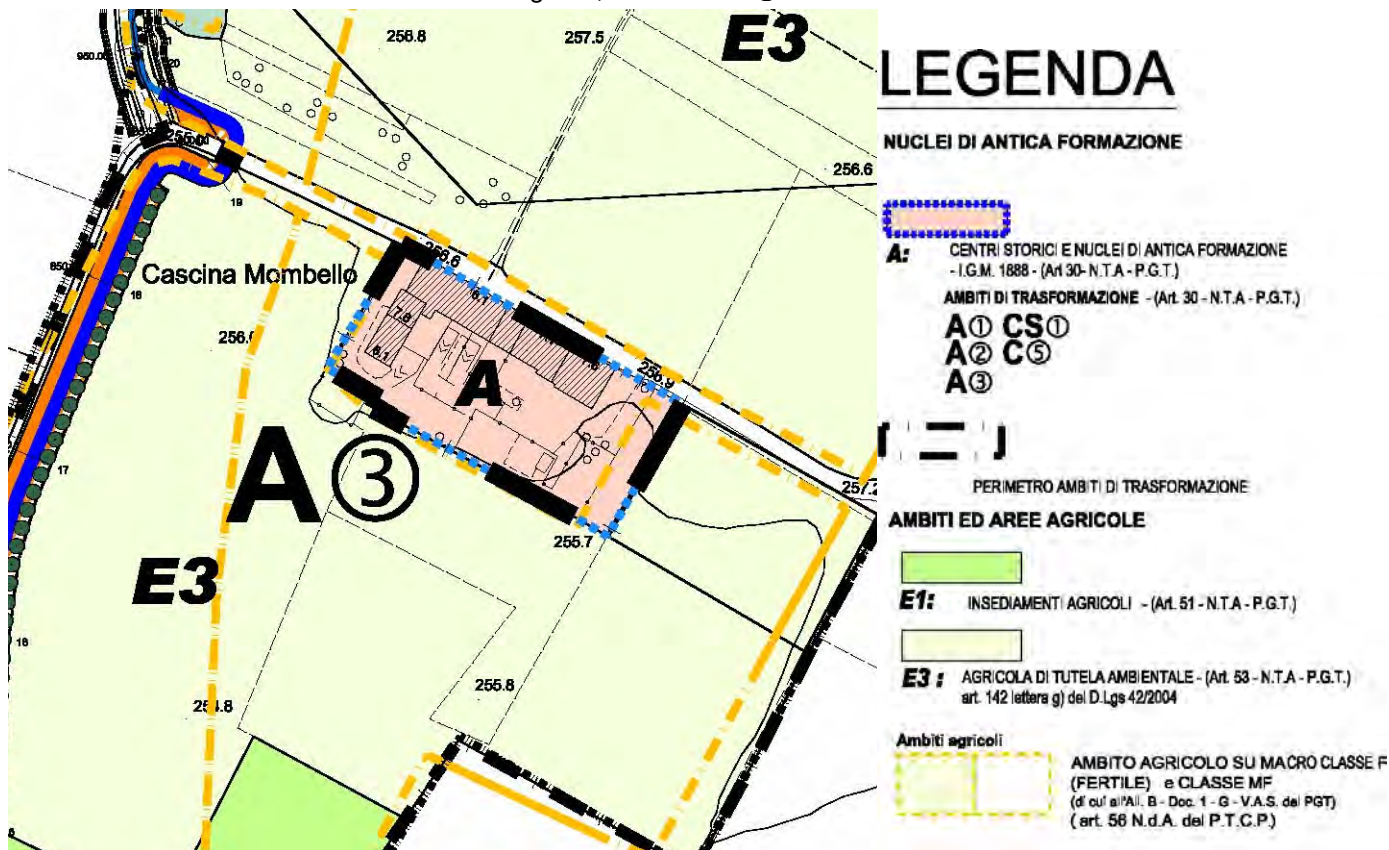


## Doc. 3. - Azzonamento

*"Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione"*

### 3a - Azzonamento

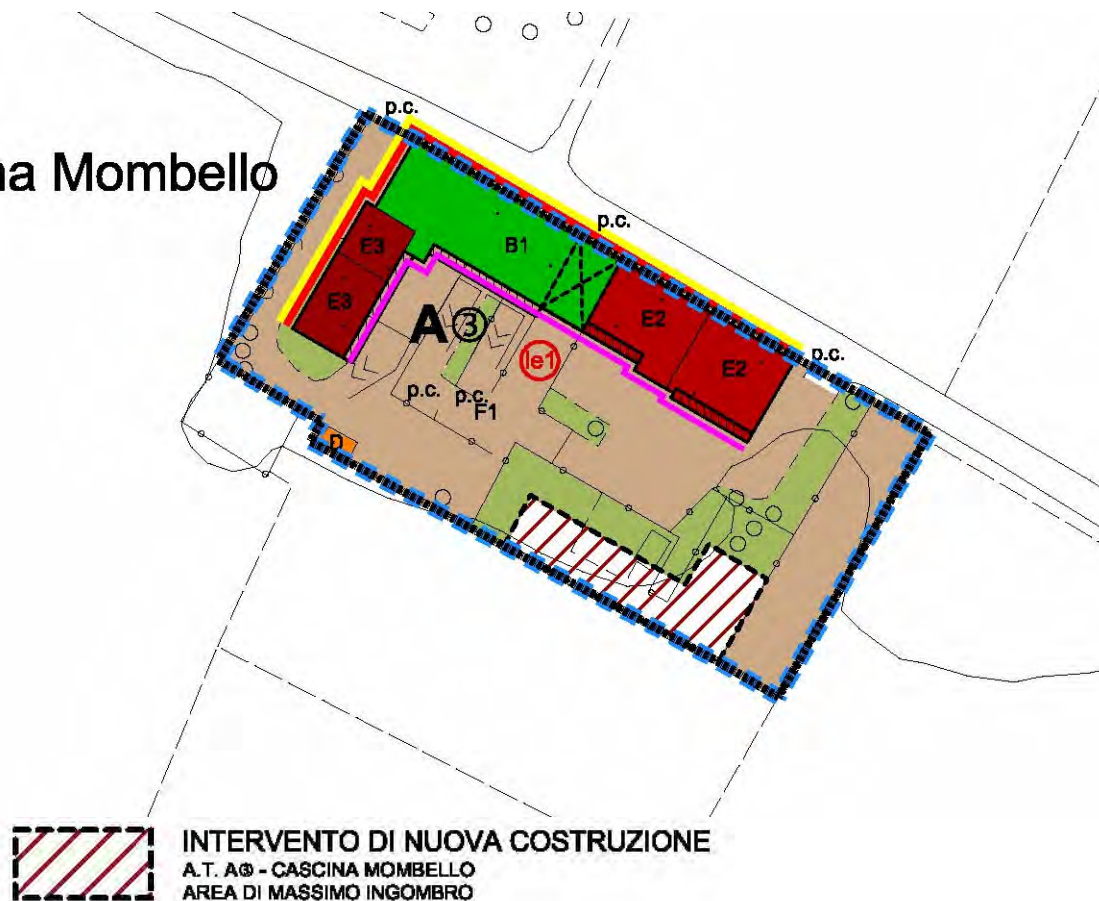
L'Ambito di Trasformazione oggetto del Programma Integrato di Intervento è individuato nel Documento di Piano variato in forza della Variante n.2 del PGT vigente, come **AT A③**



### 3a – Modalità di intervento

PGT VARIATO - estratto All.2f.2 – Doc.1C – Nuclei sparsi – Modalità d'intervento

ia Mombello



### **3c- Norme Tecniche di Attuazione del PGT**

Vengono di seguito riportati gli stralci delle NTA del DdP che interessano l'AT A③ mentre per le definizioni generali si rinvia alle NTA del PGT vigente.

Vengono evidenziati in rosso le parti della normativa che si riferiscono specificatamente all'AT AT A③

### **3d. Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.**

Estratto

#### **Art. 1 – Oggetto del Piano Integrato di Intervento**

Oggetto del P.I.I. è l'Ambito di Trasformazione A③C/S② - Cassina Mombello, con abolizione del comparto C/S② ed estensione del comparto A③ - Centri storici e Nuclei di antica formazione a realizzare le aree di urbanizzazione primaria (strada e parcheggi) di servizio al nuovo insediamento di completamento di Cassina Mombello.

....

#### **Art... Progetto Planivolumetrico ed edilizio**

Il comparto così come completato dall'intervento proposto dal PII, costituisce un'unità dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Pertanto la sua edificazione è ammessa esclusivamente all'interno dell'area di galleggiamento individuata.

Il progetto planivolumetrico allegato potrà essere variato in sede di progetto edilizio a condizione che tale area di galleggiamento sia preservata ed a condizione che non vengano variati gli indici urbanistici ed edilizi dell'intervento, così come conformati dal PII.

Tale variazione non comporta nessun ulteriore assoggettamento a VAS od a verifica di esclusione a VAS.

...

#### 4. Progetto urbanistico-architettonico

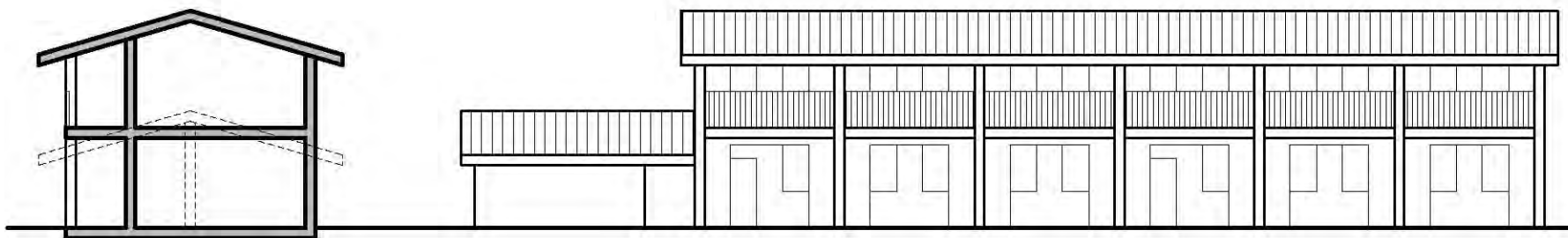
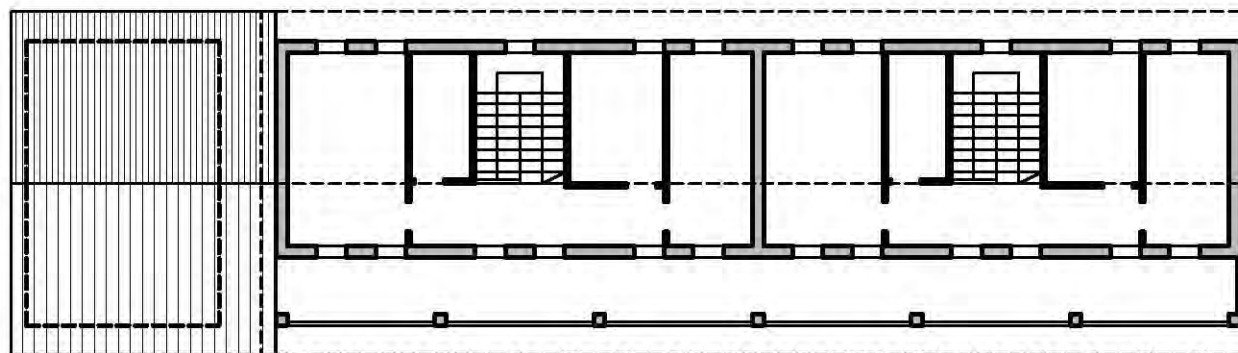
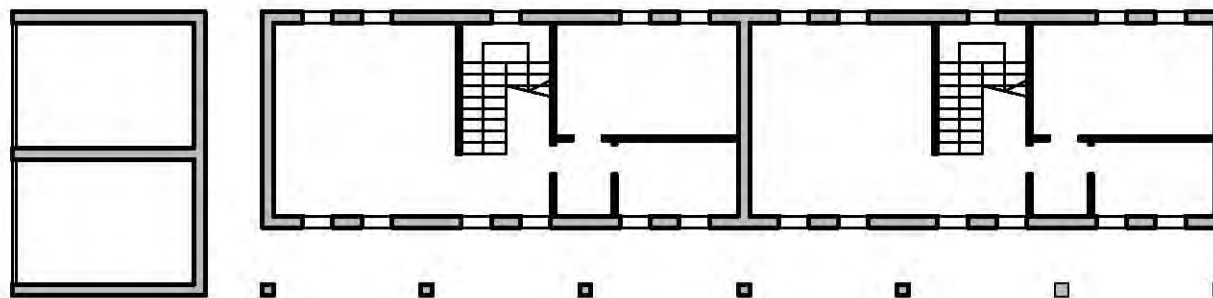
*“Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.”*

##### **4a- Elaborati di progetto: Planimetria dell'intervento – scala 1:500**





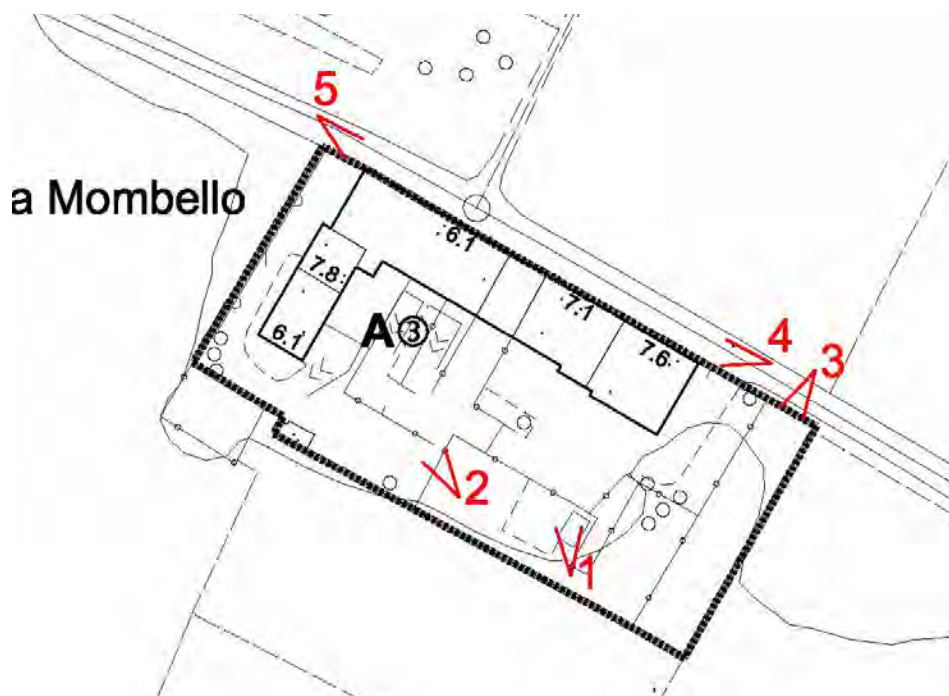
**4b- Elaborati di progetto: Piante, prospetto e sezione– scala 1:200**



## Doc. 5. Documentazione fotografica a colori



Ortofoto



Individuazione delle viste





Vista 1



Vista 2





Vista 3



Vista 4



Vista 5

- Doc. 6 - **Urbanizzazione primaria e secondaria**
- Doc. 7 - **Costo delle opere pubbliche e di interesse pubblico**
- Doc. 8 - **Relazione tecnica**
- Doc. 9 - **Relazione economica**
- Doc.10 - **Bozza di convenzione P.I.I. denominato AT A③**