

STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANA

LOCALITA'	COMUNE DI PORLEZZA
PROPRIETA'/ COMMITTENTE	DEA INVESTIMENTI SRL Sig. Diego De Ascentis
ALTRE PROPRIETA INTERESSATE	Sig.ra Taricco Anna Maria Sig.ra Conforti Carla
PROGETTO	PIANO ATTUATIVO N. 2
OGGETTO	<i>G) STUDIO DI PREFATTIBILITA' TECNICO-AMBIENTALE</i>

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

ARCH. PAOLO GENOVESE

INTEGRAZIONI Marzo – Aprile 2022

I PROGETTISTI

ING. ANGELO RAVA

ADOZIONE: D.G.C. n.....del.....

PUBBLICAZIONE dal.....al.....

OSSERVAZIONI dal.....al.....

APPROVAZIONE: D.G.C. n.....del.....

NOTE:

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

Premessa

La realizzazione delle urbanizzazioni investe la componente pubblica dell'intervento, riguardando le aree e le opere (quelle soprassuolo ed i sotto-servizi) che dovranno essere realizzate e collaudate e che, una volta cedute, entreranno a far parte delle proprietà comunali, con tutte le conseguenti obbligazioni e diritti derivanti.

Le urbanizzazioni, in effetti, costituiscono l'ossatura del rapporto pubblico-privato, rappresentando la ragion d'essere della stessa pianificazione attuativa, che riguarda ambiti che ne sono sprovvisti (o carenti), sulla base di un coerente disegno urbanistico.

Le presenti note, approfondiscono ed integrano, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistico-ambientali, quanto descritto nell'elaborato *A-Relazione tecnico-illustrativa* dell'intervento attuativo, alla quale si rimanda.

Compatibilità paesaggistico-ambientale.

L'area d'intervento non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

La stessa è però ricompresa dal P.G.T. nella Fascia IV di elevata sensibilità paesistica, al pari delle aree agricole limitrofe, individuate tra le “*Aree agricole di interesse strategico*”, che svolgono altresì un ruolo nodale nel sistema del verde e delle connessioni della rete ecologica.

All'interno del P.A. insiste in effetti un grande fabbricato di matrice rurale da anni dismesso (in gran parte destinato a stalla-fienile, con annessa abitazione e locali per la lavorazione del latte) risalente agli anni sessanta.

L'area è altresì adiacente alla Via Calbiga, che incrocia la Via Alla Provinciale proprio all'altezza del suddetto edificio rurale, e si pone in continuità con il tessuto consolidato tra le suddette strade comunali e la Via Ferrovia, costituendone la frangia marginale

In sintesi, il sito è caratterizzato da un intorno sostanzialmente già urbanizzato, aperto verso la vasta area a destinazione agricola che riguarda la gran parte della piana di Porlezza.

Come si evince dall'elaborato H- *Scheda relativa all'Esame dell'impatto paesistico*, il livello di impatto del progetto urbanistico, derivante dall'interazione tra la sensibilità del sito e l'incidenza dello stesso progetto, risulta ampiamente compreso tra la Soglia di rilevanza e la Soglia di tolleranza.

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

In generale si può dire quindi che le previsioni urbanistiche non presentano particolari aspetti critici per quanto riguarda potenziali impatti e che l'intervento presenti le necessarie componenti di compatibilità paesaggistico-ambientale.

Compensazione ambientale. Le piantumazioni.

Per quanto riguarda le alberature, queste sono state previste in numero sufficiente per rispettare il parametro di 1albero ogni 100mq di superficie scoperta, anche se, l'applicazione indifferenziata del disposto normativo sul territorio comunale, spesso si contrappone alle peculiarità dei luoghi, considerato che, nella fattispecie, tutta la piana di Porlezza, per la sua natura di derivazione alluvionale e per la sua funzione, storicamente legata alla fienagione più che a finalità agricolo-produttive, risulta essere pressoché priva di alberature, che la punteggiano in modo abbastanza sporadico.

Ad ogni buon conto, gli elementi arborei individuati tra le specie autoctone indicate nel capitolo 2.1.2 - *“La rete ecologica”* del P.T.C.P. entrano a far parte del piano urbanistico, come previsto dall'art. 46.7 delle Disposizioni normative, non tanto come mascheramento delle trasformazioni, ma soprattutto come qualificanti la ri-composizione complessiva dell'area di intervento, assecondando le scelte progettuali.

Si può dire altresì che il potenziamento del patrimonio arboreo del comparto e del suo immediato intorno, abbia un ruolo di carattere compensativo delle trasformazioni previste.

Le alberature avranno ora funzioni di schermo (tra l'edificato e le aree a verde), ora funzioni di mitigazione (lungo la viabilità), ora funzioni più propriamente ecologiche (nelle aree verdi di pertinenza dell'edificato).

In particolare:

- le aree a parcheggio saranno completate con essenze quali il Tiglio;
- la pista ciclo-pedonale sarà fiancheggiata da essenze quali la Betulla;
- le aree di pertinenza dell'edificato saranno piantumate con alberi da frutto ed essenze quali il Prunus, oltrechè con essenze arbustive e siepi sempreverdi lungo i confini;

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

Impatto ambientale.

L’impatto ambientale dell’intervento è stato limitato, operando su varie componenti, ovvero:

- contenimento del consumo di suolo, prevedendo edifici compatti con il massimo sfruttamento dell’altezza consentita;
- mantenimento della massima permeabilità dei suoli, prevedendo una pavimentazione del tipo green-park per le aree a parcheggio;
- previsione di una finitura compatibile per la pista ciclo-pedonale (terra stabilizzata o strato di pietrisco permeabile);
- contenimento dei consumi idrici, in quanto, ai fini del suo possibile riutilizzo, l’acqua piovana proveniente dalle coperture, sarà raccolta in appositi pozzi a tenuta, con troppo pieno verso i pozzi perdenti e sistemi di dispersione locale per sub-irrigazione nei singoli lotti;
- anche il conferimento delle acque piovane provenienti dalla nuova viabilità interna sarà limitata con la previsione di caditoie perdenti con troppo pieno verso la condotta principale delle acque chiare;
- per quanto riguarda il ciclo dei rifiuti, è previsto il posizionamento lungo la Via Calbiga di un’isola ecologica, eventualmente con contenitori interrati (da concordarsi con l’Amm.ne Com.le) per la raccolta differenziata.

Tutela ambientale. Risparmio energetico.

La sostenibilità ambientale e l’attenzione per la salute pubblica, si concretizzerà altresì in fase realizzativa grazie a scelte progettuali che minimizzino le emissioni (impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda centralizzati con caldaie a gas a condensazione o con pompe di calore), che massimizzino il risparmio energetico (edifici NZeb in classe A, grazie all’adeguata coibentazione dell’involucro esterno ed all’installazione combinata di pannelli solari termici e fotovoltaici, alla ventilazione meccanizzata ecc.), con adeguate schermature per bilanciare l’irraggiamento delle fronti più esposte.

Sostenibilità ecologico - territoriale

Le scelte urbanistiche, sono state dettate dall’obiettivo di preservare, il più possibile, vedute e convisivi dalla Via Calbiga verso ovest, ovvero verso l’ampia area a verde pianeggiante esistente, e,

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

parallelamente, da quello di conservare le connessioni fisiche, ovvero i corridoi ecologici, dando continuità ai possibili percorsi dell'avifauna, nell'ambito della rete ecologica locale, sottolineati, come detto, anche dalle scelte legate agli aspetti ecologico-compensativi e di mitigazione delle nuove piantumazioni.

Vale la pena evidenziare che le piste ciclabili, così come le altre vie verdi (greenways) sono previste quali interventi compatibili nella rete ecologica provinciale (art.11 delle norme del P.T.C.P.).

La pista ciclo-pedonale in progetto costituisce l'asse portante della componente pubblica e collettiva dell'intervento, con un percorso ad anello che delimita l'area edificabile e consente l'accesso allo spazio di pubblica fruizione in cessione, sia da Via Ferrovia che da Via Calbiga (attraverso la viabilità prevista), che in futuro potrebbe facilmente essere collegato al polo scolastico onnicomprensivo ed alla pista ciclabile già esistente.

Lo stesso spazio di pubblica fruizione è stato pensato quale parco verde, attrezzato per funzioni didattico-ricreative, ovvero per funzioni produttive, con parcelle da destinare ad orti urbani.

L'edificato.

Il progetto urbanistico è ampiamente descritto nella Relazione.

Fermo restando che le indicazioni di massima dovranno essere verificate in sede di redazione dei progetti edilizi definitivi finalizzati alla richiesta del Permesso di costruire, gli edifici, previsti con tipomorfologia, materiali e finiture tradizionali, come indicato anche dall'Art. 73.2 delle Disposizioni normative, ancorché espressione di una certa modernità, saranno contestualizzati.

Le facciate saranno preferibilmente finite ad intonaco civile e tinteggiate con cromie rientranti tra le gamme delle terre, mentre le falde delle coperture avranno manto in coppi o tegole in laterizio.

Le opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primarie, lungo la nuova viabilità interna, che sarà finita con tout-venant, sono stati previsti tutti i necessari sotto-servizi tecnologici con i relativi pozzetti di derivazione, ovvero:

- Rete fognaria con tubazioni per le acque chiare (315 in pvc) e con caditoie e griglie di raccolta delle acque piovane; le acque chiare prima di essere immesse nei collettori comunali verranno convogliate ad un pozzo perdente dotato di troppo pieno;
- Rete fognaria, con tubazioni per le acque scure (200 in pvc) con apposite camerette di ispezione e chiusino carrabile, oltre ai pozzetti di derivazione.

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

- Rete idrica, che si diramerà dall'esistente rete comunale da 2", sarà completata con la fornitura e posa di due idranti soprassuolo;
- Rete dell'energia elettrica, fino ai locali contatori dei singoli edifici con tubazione in pvc flessibile 160;
- Rete della pubblica illuminazione, con tubazione in pvc flessibile 125, che sarà realizzata nel rispetto delle norme sul contenimento dell'inquinamento luminoso con lampioncini opportunamente distribuiti;
- La rete telefonica con tubazione in pvc flessibile 125;
- Predisposizione per la fibra ottica;

La nuova strada interna di penetrazione in prosecuzione della strada sterrata esistente, avrà un calibro di 5,00-6,00 m. oltre al marciapiede laterale (1,20m. di larghezza) ed un andamento che seguirà abbastanza fedelmente il profilo naturale del terreno; terminerà al limite dell'area edificabile con un allargamento per consentire un'agevole manovra-rotatoria dei veicoli.

La suddetta strada con il marciapiede, le aiuole ed il verde alberato costituiscono opere di urbanizzazione primaria, unitamente agli spazi di parcheggio pubblico che saranno altresì collocati lungo la Via Calbiga, dove saranno altresì all'occorrenza potenziati i sotto-servizi esistenti o necessari, tenendo conto della presenza del valletto tombato).

Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le suddette opere sono sostanzialmente equiparabili ad opere pubbliche, anche se il nuovo Codice degli appalti, almeno per gli interventi sotto-soglia, ha sottratto i lavori dal rispetto delle procedure di appalto e realizzazione propria dei lavori pubblici.

Conclusioni.

In definitiva, l'intervento non produce effetti tendenzialmente negativi sull'ambiente con il quale interferisce, inteso sia nelle sue componenti paesaggistiche, sia nelle sue valenze fisico-naturali (la rete ecologica) sia per gli aspetti legati al risparmio energetico ed in generale alla qualità della vita e della salute umana.

“PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO P.A. 2 IN FRAZIONE TAVORDO”

In sostanza risulta abbastanza ponderato ed equilibrato il rapporto costi-benefici (per la collettività) grazie alle scelte progettuali relative alla fattibilità tecnica, economica ed ambientale dell'intervento, i cui potenziali impatti sono comunque mitigati e/o compensati, come altresì indicato dall'Art. 17 delle Disposizioni normative.

Arch. Paolo Genovese

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 3936/2022 del 21-04-2022
Allegato 7 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente