
COMMITTENTE

Immobiliare Peonia S.r.l.

Via Gaudenzio Ferrari n.3, Milano

OGGETTO

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AT7 IN VARIANTE al PGT VIGENTE ai sensi art.5 c.4 lr 31/2014 e art. 14 lr 12/05, SENZA CONSUMO DI SUOLO COMUNALE, PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE denominata ARIA sita in Via del Ciclamino 5 - 22018 Cima di Porlezza (CO)

PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aspetti Paesaggistici e di Invarianza Idraulica

COMMESSA	NOME FILE			N. DOCUMENTO
PRE - 816	REL._Illustrativa_Paesagg._Inv. Idraulica.docx			PAE A101
DATA	REV.	PM	RP	
08/03/2024	-	CB	SC	

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	UBICAZIONE DELL'INTERVENTO IN AMPLIAMENTO	3
3.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	5
4.	DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO PRELIMINARE	6
5.	EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.....	10
6.	CENNI PRELIMINARI SULL'INVARIANZA IDRAULICA DI PROGETTO	11

1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica ha per oggetto l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente denominata ARIA sita in Cima di Porlezza (CO), via del Ciclamino 5.

La localizzazione dei fabbricati in ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente è prevista su un'area, individuata al Catasto Terreni del Comune di Porlezza al foglio 906 mappali 390 – 391 – 1126 parte, adiacente l'attuale comparto individuato PIANO ATTUATIVO AT7 oggetto di variante in variante al PGT vigente ai sensi art.5 c.4 l.r. 31/2014 e art. 14 l.r. 12/05, senza consumo di suolo comunale.

La suddetta variante al PIANO ATTUATIVO AT7 prevede la contemporanea riduzione compensativa della superficie territoriale del PIANO ATTUATIVO AT7 attraverso la sottrazione allo stesso di un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Porlezza al foglio 906 mappale 388 parte.

I fabbricati in ampliamento, a destinazione d'uso TURISTICA-RICETTIVA, prevedono una S.l.p. di Progetto pari a circa mq 1.216,39 e avranno impianto planivolumetrico, conformazione architettonica, sagome e tipologie analoghe a quelle degli adiacenti fabbricati già realizzati in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE N.97-2019 e successivo PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N. 07-2020 di cui all'Autorizzazione Paesaggistica N°157/SUB/2019 rilasciata in data 27.9.2019 e Parere della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese del 27/11/2018 Prot.23136.

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO IN AMPLIAMENTO

La localizzazione dei fabbricati in ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente è prevista su un'area, individuata al Catasto Terreni del Comune di Porlezza al foglio 906 mappali 390 – 391 – 1126 parte, adiacente l'attuale comparto individuato PIANO ATTUATIVO AT7 oggetto di variante in variante al PGT vigente ai sensi art.5 c.4 l.r. 31/2014 e art. 14 l.r. 12/05, senza consumo di suolo comunale, e la stessa risulta oggetto Tutela Paesaggistica: PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE ART. 142 comma 1, lettera b) del D. LEG.VO 42/2004 (i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi).

L'area in oggetto si trova compresa tra il centro abitato di Porlezza e la frazione di Cima. Tale area è posta nelle vicinanze della Strada Statale Regina nr.340 e sull'area non sono presenti manufatti e/o costruzioni.



Individuazione nuovo ambito in ampliamento



Individuazione nuovo ambito in ampliamento

3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

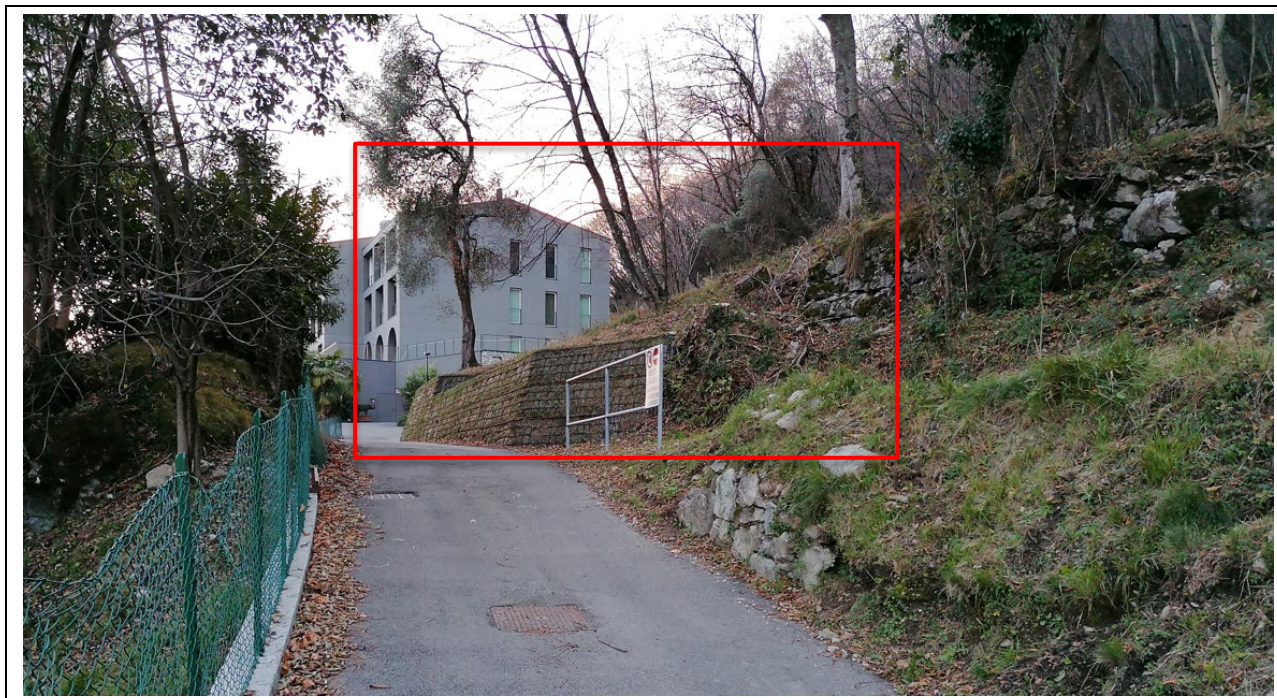
Al fine di una miglior comprensione dello stato dei luoghi (viste di dettaglio dell'area di intervento, del contesto paesaggistico e delle aree di intervisibilità del sito), sono state eseguite le riprese fotografiche sotto riportate:



Area oggetto di ampliamento Vista verso Nord-Est



Area oggetto di ampliamento Vista verso Nord-Est



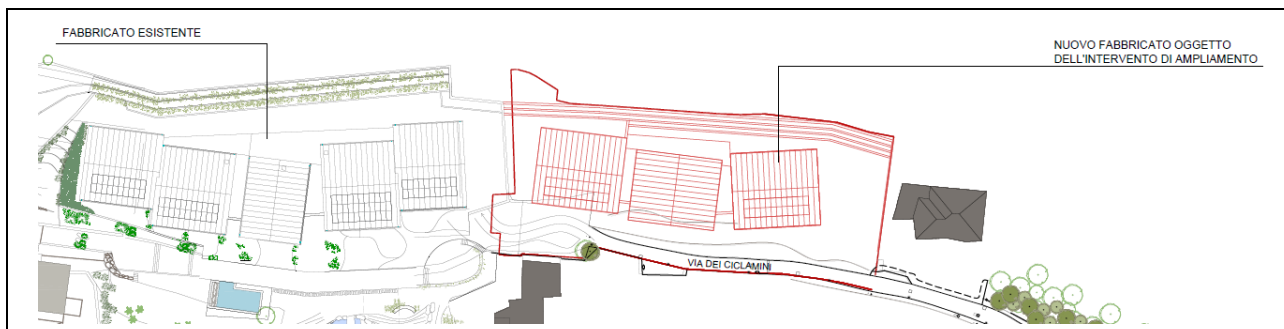
Area oggetto di ampliamento Vista verso Sud Ovest

4. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

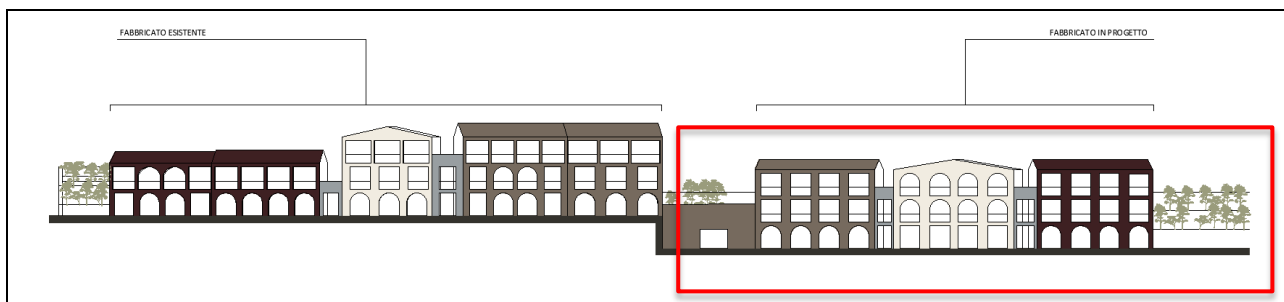
L'ampliamento configurerà la realizzazione di tre nuovi fabbricati integrati tra loro e in continuità funzionale e visiva con gli analoghi fabbricati già realizzati in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE N.97-2019 e successivo PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N. 07-2020 di cui all'Autorizzazione Paesaggistica N°157/SUB/2019 rilasciata in data 27.9.2019 e Parere della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese del 27/11/2018 Prot.23136.

La destinazione d'uso dei fabbricati di nuova realizzazione sarà TURISTICA-RICETTIVA e la loro consistenza totale sarà pari a una S.l.p. di Progetto di circa mq 1.216,39. Gli stessi avranno impianto planivolumetrico, conformazione architettonica, sagome e tipologie analoghe a quelle degli adiacenti fabbricati già realizzati di cui sopra.

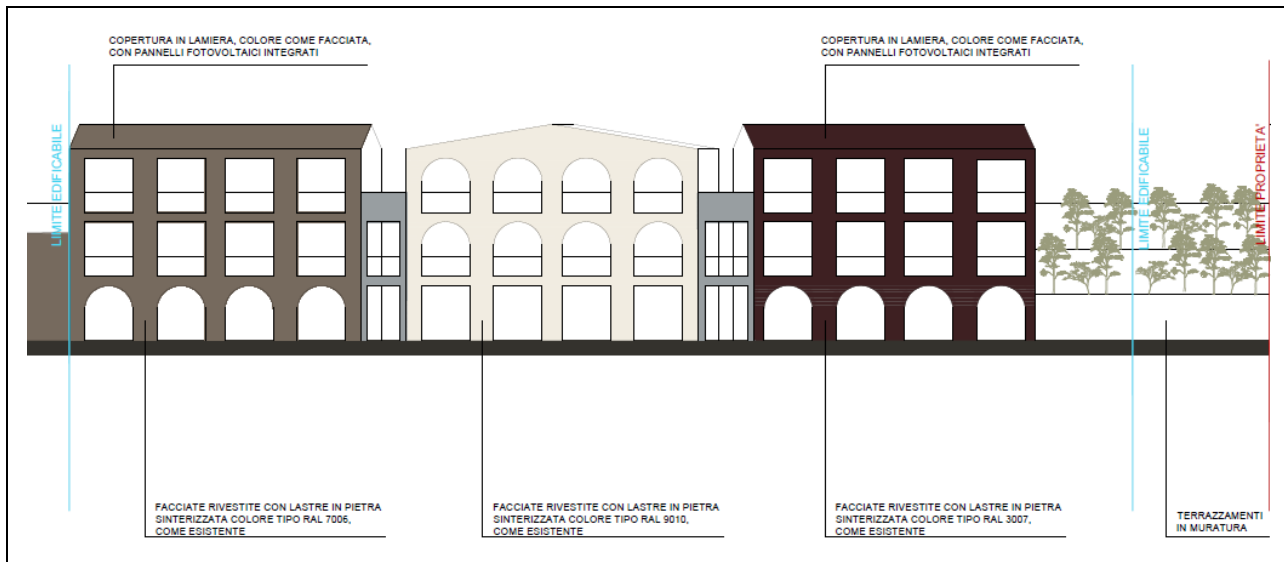
Anche in questo caso, come per l'intervento già realizzato, l'impianto planimetrico dei fabbricati è frutto di uno studio integrato di assi generatori riferiti a nuclei rurali posti in prossimità dell'area di intervento ed alla direzione dell'attuale asse longitudinale del piano in quota di intervento:



Planimetria ambito e fabbricati in ampliamento



Prospetto verso Lago Fabbricati esistenti e in ampliamento evidenziati



Prospetto verso Lago in ampliamento

Per il rapporto con il contesto circostante (area Parco San Marco e ARIA) è prevista una zona perimetrale quale filtro verde che, oltre a riconfermare e riqualificare l'ambiente naturale "naturato" esistente, definirà una continuità con la zona filtro verde correlata al suddetto intervento già realizzato. Per tali aree verdi si prevede la piantumazione di essenze arbustive ed arboree già previste dalla Convenzione sottoscritta a suo

tempo in sede di approvazione del PIANO ATTUATIVO AT7 e utilizzata per le aree verdi di pertinenza dei fabbricati già realizzati sopra citati.

ELENCO VEGETAZIONE ESISTENTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_7	
1.	Cycas revoluta
2.	Fortunella sp.
3.	Cordyline australis
4.	Citrus limonum
5.	Phoenix canariensis
6.	Quercus suber
7.	Washingtonia filifera
8.	Punica granatum
9.	Lagerstroemia indica
10.	Trachycarpus fortunei
11.	Clerodendrum trichotomum
12.	Pinus pinea
13.	Phormium tenax
14.	Myriophyllum verticillatum
15.	Cyperus alternifolius
16.	Diospyros kaki
17.	Agave americana 'Marginata'
18.	Carpinus betulus
19.	Olea europea
20.	Ginkgo biloba
21.	Salvia officinalis
22.	Rosmarinus officialis
23.	Photinia x fraseri 'Red Robin'
24.	Magnolia grandiflora
25.	Aucuba japonica 'Variegata'
26.	Chaenomeles sp.
27.	Cryptomeria japonica
28.	Hibiscus syriacus
29.	Pittosporum tobira
30.	Fatsia japonica
31.	Platanus x acerifolia
32.	Callistemon citrinus
33.	Acer palmatum 'Atropurpureum'
34.	Yucca gloriosa
35.	Cornus controversa 'Variegata'
36.	Genista lydia
37.	Salvia grahamii
38.	Actinidia chinensis
39.	Cortaderia selloana
40.	Prunus cerasifera 'Woodii'
41.	Bergenia cordifolia
42.	Senecio cineraria
43.	Weigela florida 'Variegata'
44.	Jasminum nudiflorum
45.	Viburnum tinus
46.	Diospyros lotus
47.	Celtis australis
48.	Musa ornata
49.	Chamaecyparis lawsoniana
50.	Laurus nobilis
51.	Pinus strobus
52.	Sequoiadendron giganteum
53.	Cedrus deodara
54.	Cedrus libani 'Glauca'
55.	Cupressus sempervirens
56.	Taxus baccata
57.	Ligustrum lucidum
58.	Fagus sylvatica 'Pendula'
59.	Chamaecyparis obtusa
60.	Calocedrus decurrens 'Aureovariegata'
61.	Acacia dealbata
62.	Nerium oleander
63.	Cupressus sempervirens 'Stricta'
64.	Cinnamomum Camphora

Elenco vegetazione esistente Ambito di Trasformazione AT_7

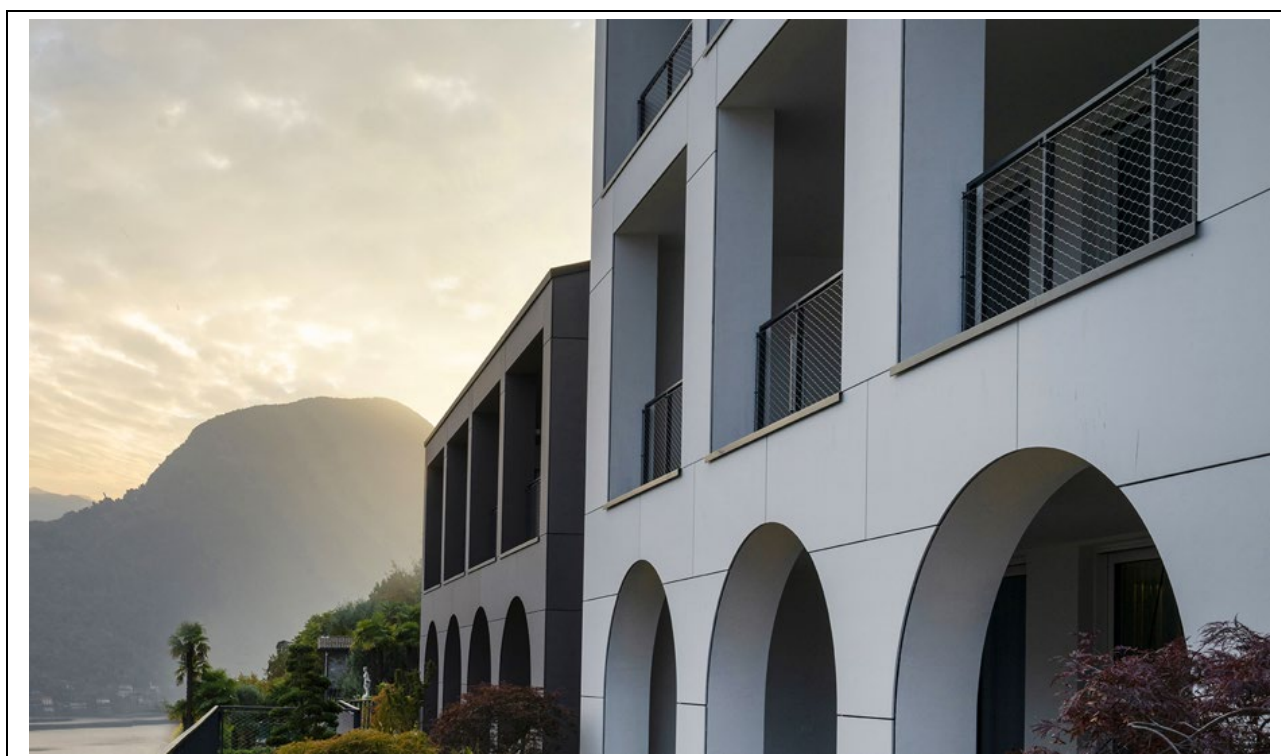
La zona filtro verde avrà anche un ruolo di mitigazione micro-ambientale interna all'ambito rispetto alla percezione visiva dei nuovi volumi in progetto.

Per lo sviluppo volumetrico e tipologico, in termini di sagome architettoniche, l'impianto è stato ricondotto come in precedenza ad una sorta di casualità progettata riferita alla morfologia dell'aggregato rurale posto nelle immediate vicinanze.

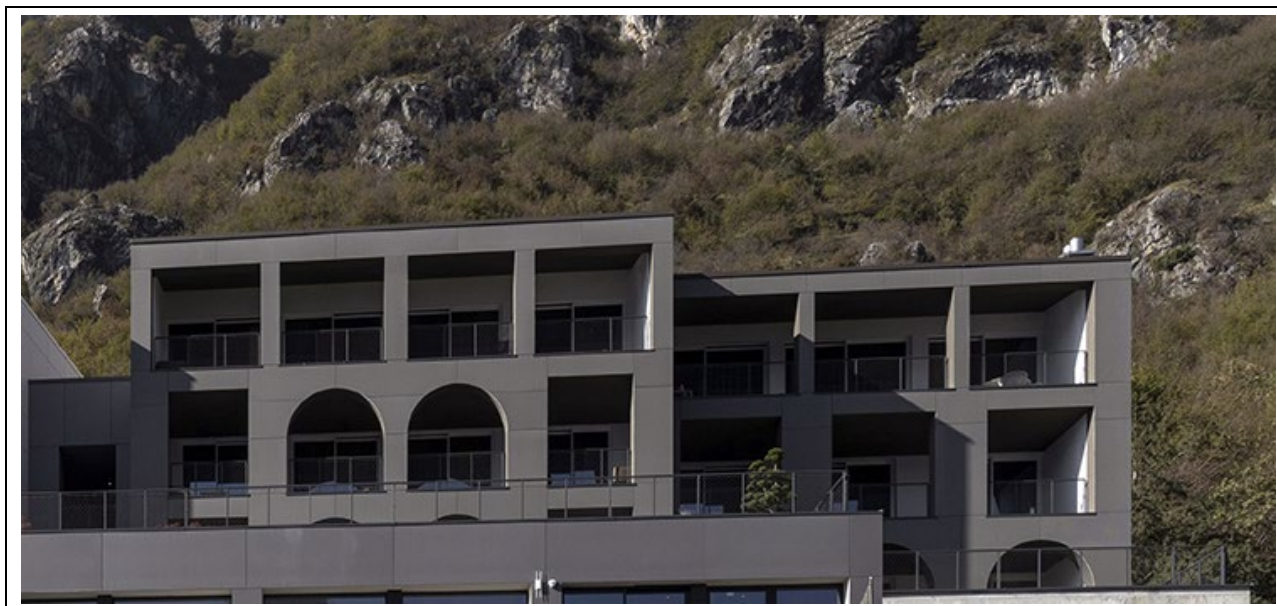
I volumi/sagome sono stati progettati con diverse altezze e fronti principali, in aderenza e/o contigui, quasi a definire uno sviluppo costruttivo eseguito per fasi successive lungo un percorso preesistente visto come continuità naturale dell'attuale strada di accesso all'area.

Per le tipologie architettoniche si sono adottate le medesime linee guida di progetto utilizzate per l'intervento già realizzato e finalizzate alla definizione di nuovi elementi architettonici in grado di richiamare le architetture storiche (ville di pregio costituite da volumi aggregati) pur evidenziando una nuova contemporanea lettura degli stilemi presenti in tali preesistenze. Analogamente i "disegni di facciata" dei fronti dei nuovi fabbricati saranno caratterizzati da un rapporto pieni/vuoti riconducibile a facciate di costruzioni storiche con l'adozione, in modo minimale, di varie tipologie delle "aperture" e degli ordini verticali delle stesse.

Per i materiali e colori di finitura esterni si prevede l'utilizzo dei medesimi colori e materiali utilizzati per l'intervento già realizzato:



Finiture facciate intervento già realizzato



Finiture facciate intervento già realizzato

Anche per o fabbricati in ampliamento, il progetto prevede l'utilizzo di tecniche costruttive orientate prevalentemente alla costruzione a secco, ovvero ad una tecnologia costruttiva basata su sistemi di prefabbricazione in legno, con facciate ventilate di tamponamento.

Il montaggio di questo tipo di strutture avviene a secco per la parte fuori terra, ottimizzando gli impatti ambientali del cantiere rispetto al contesto e riducendo notevolmente i tempi di realizzazione.

Un edificio di questo genere, unitamente all'impiego integrato ed efficace di fonti rinnovabili, può avvicinarsi a quelli oggi definiti Nzeb (Nearly zero energy building).

L'impiego del legno e la tecnologia a secco si sposano con i criteri dell'eco-sostenibilità, riconducendo le prestazioni degli edifici in settori chiave, quali il risparmio energetico ed idrico, la riduzione delle emissioni di CO₂, il miglioramento della qualità ecologica degli interni.

5. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

In relazione agli effetti che la nuova realizzazione dell'opera potrebbe comportare sul sito e sull'ambiente circostante, in termini di impatto ambientale in fase di realizzazione, dato il sistema costruttivo esposto al punto precedente, il livello sarà notevolmente ridotto rispetto ad una tecnologia costruttiva tradizionale.

In termini di impatto architettonico, date le scelte tipologiche, dei colori e dei materiali di finitura esterna, riteniamo che le nuove costruzioni potranno integrarsi, come per i correlati fabbricati già realizzati, perfettamente all'ambiente non alterando l'attuale percezione visiva appartenente all'immaginario ormai consolidato del luogo.

Anche le aree verdi, inizialmente interessate da scavi e/o spostamenti di terreno in fase di realizzazione, saranno ricomposte nel totale rispetto delle attuali isomorfe del profilo del terreno e interessate da piantumazioni come precisato al precedente punto.

6. CENNI PRELIMINARI SULL'INVARIANZA IDRAULICA DI PROGETTO

Gli edifici in ampliamento comporteranno l'inserimento nel contesto attuale di superfici impermeabilizzate e quindi l'assoggettabilità di tale intervento alle norme vigenti in materia di invarianza idraulica.

Il comune di Porlezza appartiene ad un'area considerata a bassa criticità idraulica (classe C) così come indicato nell'allegato C del Regolamento Regionale, ma essendo l'intervento di nuova costruzione collocato in Ambito di Trasformazione è assoggettato ai limiti per la classe A.

Allegato C - Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento

Comuni ricadenti nelle aree ad alta (A), media (B) e bassa (C) criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento:

Comune	Provincia	Criticità idraulica
PONTIDA	BG	A
PONTIROLO NUOVO	BG	B
PONTOGLIO	BS	B
PORLEZZA	CO	C
PORTALBERA	PV	B
PORTO CERESIO	VA	C

Tabella 1. Criticità idraulica del comune di Porlezza

In tutti i casi, a prescindere dalla classe di intervento, per l'ambito di trasformazione rientra nella classe di criticità idraulica A, il R.R. (art. 9) prevede l'applicazione del metodo delle sole piogge, così come indicato nella TAB. 1 dell'art.9.

Tabella 1

CLASSE DI INTERVENTO	SUPERFICIE INTERESSATA DALL'INTERVENTO	COEFFICIENTE DEFUSSO MEDIO PONDERALE	MODALITÀ DI CALCOLO AMBITI TERRITORIALI (articolo 7)		
			Aree A, B	Aree C	
			0	Impermeabilizzazione potenziale qualsiasi	$\leq 0,01 \text{ ha } (\leq 100 \text{ mq})$
1	Impermeabilizzazione potenziale bassa	$da > 0,01 \text{ a } \leq 0,1 \text{ ha } (\leq 1.000 \text{ mq})$	$\leq 0,4$	Requisiti minimi articolo 12 comma 2	
2	Impermeabilizzazione potenziale media	$da > 0,01 \text{ a } \leq 0,1 \text{ ha } (\leq 1.000 \text{ mq})$	$> 0,4$	Metodo delle sole piogge (vedi articolo 11, comma 2, lettera d)	Requisiti minimi articolo 12 comma 2
		$da > 0,1 \text{ a } \leq 1 \text{ ha } (da > 1.000 \text{ a } \leq 10.000 \text{ mq})$	qualsiasi		
3	Impermeabilizzazione potenziale alta	$da > 1 \text{ a } \leq 10 \text{ ha } (da > 10.000 \text{ a } \leq 100.000 \text{ mq})$	$\leq 0,4$	Procedura dettagliata (vedi articolo 11, comma 2, lettera d)	
		$da > 10 \text{ ha } (> 100.000 \text{ mq})$	qualsiasi		

Tabella 2. Requisiti richiesti per l'invarianza idraulica.

Si prevede che, per consentire l'invarianza idraulica dei terreni in oggetto sarà necessario inserire nella rete di collettamento delle acque meteoriche un vaso o vasca di laminazione, con la funzione di accumulare

provvisoriamente un adeguato volume idrico. Lo scarico di tale invaso/vasca dovrà essere dotato di un limitatore di portata meccanico certificato, tarato su un valore massimo in uscita risultante da analisi che saranno eseguite in sede di richiesta del previsto Titolo Edilizio.

Milano, 08/03/2024

Arch. Carlo Bacchini