

(ICR 1.13 via Acquedotto)

RELAZIONE TECNICO /AMBIENTALE

DATI DELLE UNITA' OGGETTO D'INTERVENTO:

L'area d'intervento è identificata catastalmente nel Comune di Samarate con i mapp.li n°.450-517-444-212-1249 al foglio 2 , per una superficie totale di circa mq 5121,36 che ricadono , secondo le disposizioni del vigente P.G.T in ” **interventi di completamento residenziale in ambiti di perequazione diffusa ,assoggettati a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato**” (ICR 1.13), con destinazione prevalentemente residenziale con i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità territoriale proprio (if) : 0,15 mq/mq

Indice di fabbricabilità territoriale derivato (ifd) : 0,20 mq/mq

Altezza massima (Hm): m 15,00

Rapporto di copertura (Rc): 40 %

Superficie drenante (SD) min: 30%

LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO PAESISTICO

Oggetto della presente relazione di progetto e' la richiesta di approvazione di Piano Esecutivo ad uso residenziale per la costruzione di edifici con tipologie multipiano di tipo plurifamiliare,che ricade su un'area sita nel comune di Samarate fraz.Verghera avente il lato sud confinante con un lotto di futura edificazione di palazzina plurifamiliare in concessione semplice, a sua volta ubicato in adiacenza alla via Acquedotto.

La morfologia del contesto paesaggistico in cui e' collocata l'area di intervento risulta essere sostanzialmente pianeggiante per quanto riguarda l'area di edificazione degli edifici ,e complanare rispetto ai lotti a confine.

L'area risulta ubicata in una zona confinante a nord con la via per Verghera sita nel comune di Samarate, ad ovest e ad est con le recinzioni di edifici residenziali esistenti prevalentemente monofamiliari con due piani fuori terra ,e a sud come sopradescritto.

L'edificato attorno al comparto in progetto , si presenta omogeneo e tipologicamente coerente tenendo conto dell'uso di materiali della tradizione , le tipologie risultano essere quelle tipiche di alcune epoche ben definite, ma mai in contrasto con l'ambiente.

Quasi tutte le costruzioni circostanti risultano avere nel loro contorno appezzamenti di terreno sistemati a giardino con la presenza di piantumazioni di carattere autoctono.

Analizzandone i caratteri tipologici le costruzioni circostanti si sposano con l'ambiente in maniera sufficientemente armoniosa, i materiali e le tipologie sono quelle storicamente definite: edifici aventi massimo tre piani fuori terra, murature in laterizio intonacate, finestre a forma allungata verticale con scuri a persiane o in rari casi a tapparelle, serramenti in legno color naturale o verdi, tetti a falde inclinate con copertura in tegole curve, canali in rame o in lamiera di acciaio, muri di recinzione in cls intonacato o laterizio a vista, recinzioni e parapetti in ferro a semplice disegno, pavimentazioni esterne in pietra, autobloccanti o piastrelle in gres per esterni, terreni liberi a prato o frutteto con piante autoctone in alcuni casi di pregio.

L'intervento in oggetto è sottoposto a vincolo ambientale in quanto facente parte del Parco della Valle del Ticino, ma non presenta particolari scorci o vedute tali da dover pensare a particolari tutele da mettere in atto.

Non esistono elementi di valore paesaggistico da salvaguardare e beni culturali tutelati dal D.Lgs 42/2004 quindi non esistono sovrapposizioni, scorci, vedute, prospetti o semplicemente vicinanze con monumenti, edifici vincolati dalla ex.1089/39 o altro elemento tale da pregiudicare la valutazione positiva dell'intervento in oggetto.

ELEMENTI DI VULNERABILITA' E DI RISCHIO

L'ipotesi tipologica di massima proposta è rilevabile dalla planimetria generale dell'intervento e dal planivolumetrico conseguente.

Il tratto esistente di via Acquedotto posto a sud del comparto risulta servito dalle condotte fognarie, linee enel, acqua potabile e rete telefonica, ed è caratterizzato da una edificazione piuttosto ordinata attestata sulla circolazione secondaria a prevalenza residenziale con tipologie unifamiliari e in alcuni casi condominiali di modesta cubatura.

Gli edifici di futura edificazione dovranno interpretare i criteri e i materiali atti ad ottimizzare la permeabilità e la traspirabilità, ed a conservare un corretto grado di umidità relativa, a evitare l'uso di materiali tossici ed eccessivamente fibrosi o polverosi. Per le murature di elevazione verranno impiegati materiali tali da garantire curabilità e buona inalterabilità fisica, una buona permeabilità al vapore, buone prestazioni di isolamento termico-acustico e di contenimento delle emissioni termiche. L'elemento portante dell'impianto urbanistico del Piano Attuativo è costituito dalla razionalità del disegno complessivo, nel

rispetto degli elementi paesaggistici ed architettonici esistenti e con la sostanziale coerenza con la quale vengono intrecciati tutti i rapporti morfologici tra le sue diverse componenti; si ipotizza in particolare la dislocazione di tre edifici plurifamiliari ad uso residenziale di due piani fuori terra con autorimesse interrato, suddivisi indicativamente in circa sette unità immobiliari ciascuno, identificati all'interno dell'area edificabile in oggetto.

Per quanto attiene alle finiture degli edifici ipotizzati in progetto le coperture a falde inclinate saranno realizzate mediante l'utilizzo di tegole tipo "portoghesi" del colore naturale, mentre le strutture murarie saranno rifinite con rivestimento in intonaco civile tinteggiati nelle cromie delle terre. Tutte le coperture dei fabbricati in progetto saranno munite di canali di gronda in alluminio preverniciato color rame, sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai pluviali. I serramenti esterni saranno in p.v.c a taglio termico di colore avorio, mentre gli oscuranti in alluminio preverniciato potranno essere a battente o a "pacchetto" colore verde vagone. I parapetti dei balconi saranno eseguiti a barre verticali in ferro a disegno semplice trattato a colore con verniciatura micacea. Le recinzioni, sia su spazi pubblici che su spazi privati, saranno realizzate con muretto di base in cls di altezza non superiore a cm 50 con sovrastante ringhiera metallica con barre verticali a disegno semplice trattata con verniciatura micacea di color antracite e di altezza non superiore a cm.130, per un'altezza complessiva pari a cm.180. E' inoltre prevista, nel lato nord delle prime due palazzine ipotizzate in progetto, all'interno dei giardini sistemati a prato di pertinenza dei singoli fabbricati ricavati sull'area fondiaria a disposizione, la piantumazione di n.3 alberi adatti all'ambiente urbano come il prunus serrulata kanzan, atti a favorire la mitigazione ambientale.

Gli ingressi carrai, i vialetti pedonali e le zone pavimentate interne private delle tre palazzine ipotizzate, sistemati in modo da permettere lo scolo delle acque ed evitare la formazione di ristagni, saranno realizzati con masselli autobloccanti in CLS di colore grigio chiaro posati modularmente a secco su letto di sabbia, che si collegheranno con estrema naturalezza al verde dei prati e dell'arredo vegetale costituito.

La qualità dei fabbricati proposti troverà riscontro nel rispetto per il linguaggio formale tradizionale che verrà evidenziato in sede di progetto esecutivo dettagliato, sia nel trattamento dei volumi architettonici che nei materiali di finitura utilizzati.

Tutte le fronti dei corpi di fabbrica delle palazzine saranno risolte architettonicamente con decoro, armonizzandosi all'ambiente in cui sorgeranno.

Tutte le autorimesse annesse ai fabbricati ipotizzati saranno collocate al piano interrato, con ingressi unici ed autonomi con rampe di accesso dei veicoli di pendenza non superiore al 20% .

Il sistema antropico nelle sue forme evolutive non mostra caratteristiche e precise interrelazioni di rischio e vulnerabilità con il sistema geomorfologico e naturalistico, sostanzialmente per il fatto che sussiste un equilibrio storicamente consolidato tra il sistema antropico ed il sistema geomorfologico naturalistico , avendo tenuto in considerazione anche la valutazione della vulnerabilità del complesso e della compatibilità delle trasformazioni in oggetto , da considerarsi opere di media entità atte a non entrare in conflitto con le tipologie degli edifici in progetto all'interno del comparto edificatorio , e, con i fabbricati circostanti esistenti. La progettazione architettonica del manufatto edilizio contempla opere che non modificano nella sostanza il sistema geomorfologico e naturalistico creatosi negli anni e considera di particolare importanza il contesto nel quale verranno inserite le nuove opere .

La stessa considerazione è stata fatta nello studio dei materiali realizzati in passato e utilizzati per le nuove opere nell'intento di mantenere un sostanziale equilibrio ed un'armonia generale tra il sistema antropico ed il sistema geomorfologico naturalistico.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL PROGETTO URBANISTICO -EDILIZIO

Da quanto prima enunciato appare evidente che gli elementi di mitigazione dell'impatto che tali edifici potranno avere sul territorio, sono già presenti nella progettazione visto le altezze dei fabbricati (due piani fuori terra) la forma regolare delle tipologie proposte e le finiture conformi con il contesto in cui sono inserite. Dal punto di vista urbanistico, per la progettazione generale del comparto si è prevista la creazione di una strada privata di accesso a fondo cieco in asfalto di larghezza pari a 6,5 ml lungo l'asse sud-nord , avente doppio senso di marcia ,comprendente percorso pedonale complanare di larghezza 1,5 ml delimitato semplicemente da linea orizzontale in vernice bianca, in modo da assicurare massima flessibilità alla collocazione degli ingressi carrai delle residenze ipotizzate ed un comodo accesso alle zone destinate a posteggio .La strada verrà dotata di rete fognaria di nuova formazione che si collegherà alla rete esistente di via Acquedotto, unitamente alla realizzazione dei sottoservizi necessari. Lungo il filo interno dei muretti di recinzione dei lotti fondiari privati si prevede la posa in opera di lampioncini per l'illuminazione generale sia

della strada sia delle zone a posteggi costituite. Tali lampioncini sono posizionati ad una distanza di circa 25 ml tra di loro e distribuiti in maniera omogenea, avranno un'altezza di 4,5 ml e saranno in color antracite come le recinzioni previste in progetto. Come si evince dalla planimetria generale , tra le palazzine sono state posizionate due zone adibite a posteggio ad uso pubblico entrambe fornite di area di manovra di larghezza 6 ml con ogni posto auto di 5ml x 2,5ml , che i progettisti scriventi ritengono equamente distribuite per il comodo utilizzo degli utenti. I posteggi per disabili sono previsti in n° di 2 su un totale di 26 . Tutti i posteggi verranno realizzati in autobloccanti in p.v.c totalmente drenanti, mentre le aree di manovra in elementi autobloccanti in c.l.s detto prato armato drenanti al 50% . Inoltre si e' prevista la formazione di due isolette ecologiche pavimentate in asfalto di 2,20x5,00 ml delimitate da siepi in alloro di altezza pari a 1,50 ml In generale dalla valutazione di compatibilita' paesaggistica non emergono elementi di particolare vulnerabilita' o di particolare rischio dato che gli interventi proposti non modificano la tipologia, i modelli culturali antropologici e figurativi che configurano il giudizio di valore relativo agli elementi costruttivi , tali interventi verranno realizzati senza pregiudicare in modo dissonante e percepibile il contesto.

Tenendo presente i sopralluoghi effettuati e' stato possibile studiare le opere ipotizzate in progetto dando particolare importanza alle caratteristiche ambientali interessate dall'intervento , e , tenendo sempre presente l'ambiente circostante e, non ultime, le tipologie edilizie , esistenti nelle immediate vicinanze. Non si riscontrano dunque particolari elementi che possano contrastare l'appartenenza a particolari sistemi paesistici di interesse naturalistico o storico- artistico, o opere che possano pregiudicare il carattere vedutistico del paesaggio , interferendo in maniera significativa con punti di relazione percettiva significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. Il percorso di valutazione di impatto paesistico ha portato a ridurre al minimo il conflitto con i caratteri morfologici del luogo , mantenendo il piu' possibile le relazioni tra disegno architettonico e elementi naturalistici.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento non induce un cambiamento paesistico significativo in quanto non compromette gli elementi fondamentali dal punto di vista morfologico-territoriale.

L'ipotesi di nuovo intervento non comporta un grosso impatto ne dal lato visivo ne da quello morfologico in quanto non altera sostanzialmente il contesto nel quale si inserisce anche per il fatto che l'altezza di gronda risulta essere del tutto simile o inferiore a quella delle altre realizzazioni nel contesto. Si e' cercato di rendere l'edificazione il meno impattante possibile, i corpi di fabbrica residenziali non mutano sostanzialmente lo sky line dal punto di vista vedutistico , anche perche' il luogo non presenta alcun valore simbolico per cui lo schema di progetto non possiede una incisività eccessiva.

I progettisti :

arch.Oscar Boschioli

arch.Fabio Noris