
Comune di Sesto Calende
PIANO ATTUATIVO 01a
Via Bacula

Committente
Immobiliare Ronchetto srl

RELAZIONE
TECNICO ILLUSTRATIVA

Arch. Mauro Desidera



INDICE

1.- INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

1.3 RICHIESTA MODIFICA "SCHEMA PROGETTUALE"

SCHEDA APC 01a

**1.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ASPETTI
PLANIVOLUMETRICI (TAV. 4.01)**

**1.5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ASPETTI
TIPOLOGICI E MORFOLOGICI**

2.- URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 SUPERFICI, INDICI E AREE IN CESSIONE GRATUITA

**2.2 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI E
IN PROGETTO**

**2.3 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN
PROGETTO**

3.- CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

3.1 IDONEITA' GEOLOGICA

3.2 IDONEITA' ANTISISMICA

**3.3 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO -
TRASFORMAZIONE DEL BOSCO**

3.4 RISCHIO ARCHEOLOGICO

**3.5 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE
ARCHITETTONICHE)**

3.6 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE

4.- SPECIFICAZIONI TECNICHE E QUALITATIVE

4.1 ASPETTI TECNOLOGICI

4.2 ASPETTI QUALITATIVI E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

1.- INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto, definita alla scheda APC 01a all'interno del PGT del Comune di Sesto Calende è situata tra Via Tognoli, via Piave e via Bacula ed è costituita attualmente da un'area verde non edificata, ad esclusione del mappale 92 su cui insiste un fatiscente edificio di tipologia a cascina, con una superficie pari a 24.080,00 mq. Tale area appartiene agli Ambiti di Progettazione Coordinata individuati dal PDR ed è pertanto assoggettata a Piano Attuativo come area edificabile per usi residenziali.

Gli indici urbanistici previsti nella scheda dell'APC 01a indicano:

- | | |
|---|------------------|
| • S.l.p. prevista | 4.816 mq |
| • Rapporto di copertura | 1/4 |
| • Altezza minima consentita | 3,00 m |
| • Altezza massima consentita | 13,50 m |
| • Standard per attrezzature di interesse pubblico | 1.700 mq |
| • Realizzazione di parcheggio e verde pubblico | da convenzionare |

1.2 INQUADRAMENTO AMBIENTALE

La proposta progettuale del presente P.A. si discosta dallo "schema progettuale" inserito nella scheda dell'APC 01a con riferimento all'estensione dell'area edificabile ed alla fascia a verde. Nel successivo capitolo si riportano le motivazioni e la sostenibilità di tale scelta. E' inoltre prevista con diversa sagoma l'area a standard in quanto è progettata con una maggior estensione.

Lasciando il Centro Storico di Sesto sulla sinistra e imboccando il cavalcavia Marchetti verso Nord, si supera un insediamento residenziale di villette unifamiliari e si raggiunge Via alla Piana, che sale lungo la collina alle spalle della città.

In questo modo si raggiunge l'area dell' APC 01a dominandola dall'alto. L'area si colloca sul limite costituito dalla strada Provinciale 49 (per Taino) che separa le aree urbanizzate della città di Sesto a sud e le aree boschive a nord. Il lotto, un'area verde di 24.080 mq, raccorda al suo interno un dislivello tra nord e sud di circa 7 metri. E' delimitato a nord da via Tognoli, che la separa dalla collina alle sue spalle che continua a salire, a ovest

dall'insediamento residenziale Ronchetto, a sud -ovest dall'insediamento residenziale di case unifamiliari della località Abbazia, e a Sud Est con l'edificio Industriale della Lascor spa. A est confina con via Bacula e oltre questa, con un'area verde attualmente non edificata ed identificata come Ambiti di Progettazione Coordinata APC01b.

Più in generale l'area oggetto dell'intervento si inserisce in un tessuto edilizio caratterizzato da una edificazione eterogenea di piccole dimensioni costituita da case uni e bifamiliari e palazzine di piccole dimensioni (2-3 piani fuori terra) isolate su lotto, i fronti strada sono costituiti dalle recinzioni private (di molteplice natura, ferro, plastica con o senza siepi...); gli accessi carrabili alle autorimesse, che sono principalmente interrato, avvengono tramite rampa. In questo tessuto fortemente eterogeneo si distingue il confinante intervento residenziale denominato "Ronchetto" caratterizzato da edifici unifamiliari e collettivi che ripropongono un linguaggio uniforme.

1.3 MODIFICA "SCHEMA PROGETTUALE" SCHEDA APC 01a

Nel processo di evoluzione della progettazione territoriale ed urbanistica del lotto è emerso il bisogno di creare una forte centralità in cui l'interno comparto potesse riconoscersi, incontrarsi e svagarsi. Per assolvere a questa funzione si è pensato ad una radura erbosa che si apre all'interno di un bosco composto da alberature di vario fusto. La creazione di un forte nucleo centrale permette di perseguire l'idea "dell'abitare nel verde".

Questo comporta la richiesta di modifica della scheda APC 01a riportante uno schema progettuale in cui il verde veniva lasciato nella parte sud ovest del lotto creando una differenziazione tra ciò che era costruito e ciò che era vegetazione.

La proposta è di prevedere l'elemento ambientale e paesaggistico del verde differenziato tra una zona di maggior consistenza in una porzione al centro del lotto in area condominiale in modo, come scritto precedentemente, di creare un nucleo centrale di fruizione comune, e un verde di contorno verso i lati nord, ovest e sud come elemento a conformazione lineare all'interno dei lotti privati, ma con prescrizione all'impianto come quinta arborea mista anche con alberature ad alto fusto e mantenimento da disciplinare nell'ambito dei regolamenti condominiali. Tale tematica è espressamente individuata nelle NTA del presente piano come norma vincolante e prescrittiva da progettare nella fase edilizia come elaborato obbligatorio e da garantire con idonee forme fedejussorie in sede di agibilità.

1.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ASPETTI PLANIVOLUMETRICI (TAV. 4.01)

Volumi

L'intervento prevede l'inserimento nell'area di residenze per un totale di 4.816 mq di SLP. La volumetria sarà articolata in più edifici localizzati e disposti in modo da identificare uno spazio aperto collettivo al centro del lotto. Gli edifici saranno costituiti da due palazzine di 4 piani e da 15 edifici singoli uni-bifamiliari con giardino privato; entrambe le tipologie avranno caratteri architettonici finalizzati a costruire un omogeneo carattere urbano.

La proposta planimetrica riconosce al suo interno due ambiti distinti, il primo (A) verso la strada, il secondo (B) all'interno del lotto (Scheda 0).

Il primo ambito (A) è costituito da un sistema di ville uni-bifamiliari prospicienti via Bacula che ha lo scopo di rapportarsi principalmente con la strada, seguendone l'orientamento. Questo delimita un secondo sistema (B) più interno all'area, costituito da un grande spazio verde collettivo di pertinenza condominiale definito da volumi costituiti da ville uni-bifamiliari su lotto e, verso Nord -Ovest, da due edifici residenziali a blocco. Su questo secondo sistema (B) grava la presenza di un fatiscente edificio (all'interno del mappale 92). La proposta è la sua demolizione in modo da creare una barriera verde costituita da terrapieni ed alberi verso la via Tognoli, strada Provinciale 49 che entra all'interno del centro abitato di Sesto Calende.

Una strada interna privata, seguendo la disposizione degli edifici, permette l'accesso carrabile alle singole unità immobiliari e alla rampa che conduce al parcheggio privato riservato alle due palazzine. Queste poggiano su un basamento rialzato di un metro generando uno stacco tra gli edifici collettivi, il giardino condominiale e le ville singole.

All'interno del basamento, sfruttando in parte il dislivello del terreno, si colloca il parcheggio privato, dedicato alla residenza collettiva di circa 1.160 mq.

L'impianto insediativo si completa, nella parte più a Sud del lotto, con un'area pari a 2.518,53 mq in cessione quale Standard e destinata a parcheggio pubblico.

Dislivelli

Il lotto presenta un dislivello di 7 metri tra la parte a Nord e quella a Sud, ciò determina che per minimizzare gli scavi e diminuire l'impatto ambientale delle opere gli edifici avranno differenti quote d'imposta.

Assumiamo come +0.00 la quota del punto noto dello spigolo Nord ovest del lotto.

La quota di imposta delle ville su strada (A) segue l'andamento della stessa, per cui il dislivello tra la prima e l'ultima varia di circa 2,50 m. Differentemente il sistema B, strutturato intorno ad una zona centrale trattata a giardino, vede le ville del lotto est più esterne parallele alla strada, disporsi su piani diversi assecondando un dislivello di circa 2 mt; le ville sul limite Sud del lotto si dispongono su un unico piano a circa -3.00 m, con l'eccezione delle prime verso l'entrata che si posizionano rispettivamente a circa -2.00 m e -1.00 m. Infine, i blocchi residenziali, disposti nella parte a Nord Ovest del lotto, si attestano più in alto, ad una quota di circa -1.00, a chiudere il sistema in alto.

Per il contenimento dei dislivelli altimetrici di progetto, sia per un corretto approccio paesaggistico, sia per il rispetto dell'art. F4 del Regolamento edilizio comunale, i criteri di progettazione degli stessi, oltre a rispettare la massima altezza di m. 2,00 con arretramenti a balze o scarpate per maggiori altezze, sono orientati in termini prescrittivi a prevedere solo recinzioni trasparenti o leggere senza ulteriori opere murarie, finiture o consistenza con materiale lapideo e non solo di cemento (escludendo comunque i grandi massi), tappezzamenti a verde rampicante o a cascata, mitigazioni con siepi.

In sede di progettazione edilizia dovranno essere predisposte idonee rappresentazioni delle quote esecutive a dimostrazione delle modificazioni altimetriche che dovranno essere impostate al criterio della minor alterazione possibile.

Orientamenti

Il progetto propone una forte integrazione con il contesto circostante, cercando di non essere invasivo, allo stesso tempo di determinare giaciture che stabiliscano un principio chiaro di ordine spaziale. A tal fine l'orientamento dei corpi di fabbrica varia a seconda della tipologia. Le ville singole cercano l'orientamento migliore con l'asse quindi rivolto ovest-est in previsione di avere una zona giorno orientata a sud e la zona servizi orientata a nord, mentre i due blocchi residenziali presentano orientamenti diversi in modo da assecondare l'orientamento del lotto nel punto in cui vanno a disporsi.

La disposizione dei corpi di fabbrica tiene così conto del miglior orientamento solare prediligendo gli affacci principali verso Sud o verso Ovest e cerca una collocazione razionale all'interno dei lotti che permetta l'utilizzo più proficuo dello spazio aperto.

Gli edifici, di due tipologie (blocco edilizio e villa singola) sono disposti e dimensionati in modo tale da evitare il più possibile confrontanze dirette tra le pareti finestrate (schede 1.2

e 2.1), e gli affacci calibrati in modo tale da valorizzare il rapporto diretto con lo spazio aperto.

Altezze e vincoli

Gli edifici a blocco rispettano l'altezza massima prescritta di 13,50 m, mentre le ville si sviluppano su due piani. Le distanze di norma minime dai confini di 5 m e dai fabbricati di 10 m sono derogabili solo secondo le prescrizioni indicate negli artt. 12 e 13 delle NTA.

La Slp massima prevista è di 4.816 mq (area A +area B) e si ripartisce in questo modo:

nell'area "A" sono previsti : edifici uni-bifamiliari indipendenti pari a 916 mq – circa 20-25%;

nell'area "B" sono previsti : 2 edifici residenziali a blocco pari a 2.400 mq – circa 45 -50%;
10 edifici uni-bifamiliari su lotti singoli pari a 1.500 mq – circa 30-35%;

Saranno consentite variazioni di SLP rispetto alle quantità sopra riportate nel rispetto più generale delle proporzioni volumetriche e secondo le disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA. Inoltre gli edifici singoli potranno presentare dimensioni differenti al fine di rispondere alle specifiche richieste ed esigenze che si renderanno necessarie con gli approfondimenti progettuali.

1.4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI

L'intervento si propone di costruire un insieme residenziale caratterizzato dall'armonia e dalla uniformità del costruito. Attraverso la regolamentazione dei materiali, dei sistemi di recinzione, di accesso, di illuminazione e di rapporti tra proprietà privata e condominiale si mira a definire un'immagine unitaria dell'insieme edilizio. Nell'ambito A le prescrizioni riguarderanno principalmente recinzioni, accessi ed allineamenti (scheda 1.4), mentre nell'ambito B si aggiungeranno prescrizioni materiche e volumetriche riguardanti i corpi edilizi, così come prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

Inoltre la disposizione dei corpi di fabbrica è definita in modo da riconoscere un disegno unitario dell'intervento e la definizione di uno spazio aperto collettivo (condominiale) di 2190 mq circa adibito a bosco e area giochi.

Rispetto ai tipi edilizi, si distinguono le aree A e B:

Area B:

Nell'ambito B si collocano due edifici collettivi a blocco e dieci edifici uni-bifamiliari con giardino privato. I 2 blocchi edilizi sono costituiti da corpi con un'impostazione a pianta rettangolare di circa 21 m x 22 m. Le piante delle unità immobiliari avranno eccezioni alla sagoma rettangolare costituite da parti di volume aggettanti per dare possibilità di affacci esterni a tutti gli appartamenti.

Ogni piano dei singoli edifici, ad esclusione dell'attico, sarà costituito da 3-4-5 alloggi distribuito da vano scala e ascensore centrale. La copertura piana potrà ospitare anche delle terrazze di pertinenza degli alloggi all'ultimo piano.

Il basamento su cui poggiano i due edifici è trattato a verde e sarà di pertinenza condominiale, a cui si accederà da una rampa che permette di superare il dislivello di circa un metro tra la strada e l'androne di ingresso.

Le ville singole saranno edifici su due piani con tetto a falda senza gronda, con volumi che possono variare di dimensione rispetto a specifiche esigenze di programma. Il volume rimane all'interno dell'area di galleggiamento prestabilita. Elemento caratterizzante le ville è la continuità volumetrica e di copertura con il corpo del box che vi è annesso e definisce il rapporto con la strada (scheda 2.4). La disposizione sul lotto definisce una relazione stretta di continuità tra la recinzione su strada privata, l'ingresso, il passo carraio, il volume dell'autorimessa e l'abitazione. Il sistema dell'ingresso e dell'allineamento del fronte verso gli spazi comuni viene normato nella scheda 2.2 in modo da permettere la creazione di un impianto omogeneo leggibile sempre come unico intervento residenziale, al di là delle specifiche delle varie ville singole.

Area A:

nell'ambito A trovano luogo 4-5 abitazioni uni-bifamiliari con giardino privato orientate verso la strada pubblica. La collocazione dei corpi di fabbrica viene definito da un'area di galleggiamento che regola il rapporto tra i volumi e la proprietà privata dell'area B (scheda 1.5).

2.- URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 SUPERFICI, INDICI E AREE IN CESSIONE GRATUITA

Le superfici del APC01a sono così suddivise:

• Superficie territoriale	24.080,00 mq
• S.l.p. prevista	4.816 mq
• Abitanti teorici	96
• Standard per attrezzature di interesse pubblico	1.700 mq
• Realizzazione di parcheggio e verde pubblico	da convenzionare

Il presente Piano Attuativo prevede le seguenti quantità:

• Superficie territoriale	24.080,00 mq
• S.l.p. prevista	4.816 mq
• Abitanti teorici	96
• Rapporto di copertura	1/4
• Standard per attrezzature di interesse pubblico	2.518,53 mq
• Aree di ampliamento stradale	683,58 mq
• Superficie fondiaria netta	20.877,89 mq
• Realizzazione di ampliamenti stradali, parcheggio e verde pubblico	da convenzionare

Rispetto alla quantità di standard minimo dovuto si prevede di destinarne 2518,53 mq. (di cui mq 1161,14 a verde/aiuole, mq 939,87 a parcheggio e mq 201,38 a marciapiede) oltre a mq 166,12 per l'allargamento della via Tognoli, mq 517,46 per l'allargamento di via Bacula, comprensivi di mq 349,4 di sede stradale, mq 279,6 di marciapiede, mq 46,6 di parcheggi, mq 8 di aiuole.

La cessione in oggetto consentirà di acquisire il terreno necessario per la realizzazione di parcheggio pubblico e della riqualificazione di via Bacula.

La superficie fondiaria netta su cui calcolare il rapporto di copertura e l'indice di permeabilità secondo l'art. 58.4 della Normativa del Piano delle Regole risulta di mq 20.877,89.

2.2 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI E IN PROGETTO

L'area attualmente è ineditata, tranne per il mappale 92, per cui non è servita da Fognatura, ma la vicinanza con via Bacula ne rende facile il collegamento alla rete esistente di via Piave.

Per il nuovo complesso residenziale si provvederà a realizzare un nuovo allacciamento, con tronchi separati all'interno della proprietà e riuniti in un unico tratto di adeguate dimensioni in corrispondenza del suddetto nuovo allacciamento, il tutto da concordare secondo le indicazioni dell'AMSC (Azienda Multiservizi Comunali).

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 71 della Normativa del Piano delle Regole è stata verificata la compatibilità del nuovo carico inquinante degli scarichi civili con la capacità di recepimento del depuratore comunale di via Sculati come da attestazione rilasciata dalla AMSC in data 17.10.2013 prot. 9293.

L'impianto fognario prevederà che ci siano raccolte separate sia per l'acqua piovana proveniente dalle coperture e dalle parti pavimentate all'interno del lotto, che per le acque nere tramite un collettore posto nelle vicinanze di via Piave, sulla strada pubblica.

Il parcheggio realizzato come cessione a Standard sarà dotato anch'esso di pozzetti di raccolta dell'acqua piovana idoneamente collegati alla rete pubblica.

I requisiti tecnici saranno precisati in fase esecutiva, ma in modo generico possono essere riassunti sinteticamente in: tubazioni in PEAD strutturato, di tipo corrugato, adeguati pozzetti e camerette di ispezione in polietilene di tipo autoportante, eventuali vasche di prima pioggia e pozzi perdenti, o tutti ciò che renda il progetto efficiente da questo punto di vista. Al presente piano è allegato il progetto preliminare a firma dell'arch. Michele Mazzetti.

Per quanto riguarda i fronti stradali si prevede la cessione di una fascia stretta e lunga necessaria per la riqualificazione di via Bacula e via Tognoli. Via Bacula attualmente si presenta in forti condizioni critiche: la sezione stradale non presenta marciapiedi per i pedoni in nessun lato, l'erba lambisce l'asfalto stradale. Nel progetto si prevede per il lato ovest l'arretramento del filo di proprietà privata dalla strada di circa 3.5 metri in modo da costruire una fascia da cedere al pubblico al fine di riqualificare l'attuale strada prevedendo un marciapiede di 1.2 metri e un sistema di parcheggi in linea alternati ad alberature ad alto fusto per un totale di circa 10 posti auto. Inoltre si prevede la corretta illuminazione e raccolta delle acque meteoriche.

Anche via Tognoli presenta le stesse condizioni di via Bacula, qua però la scelta è di mantenere, sistemandolo, il manto erboso in modo da creare una continuità con la parte precedente di via Tognoli verso il centro città.

2.3 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN PROGETTO

L'area a standard da cedere nell'ambito del Piano Attuativo si trova nell'angolo Sud Est del lotto (scheda 0) e si configura come area adibita a parcheggio con ingresso su via Bacula. All'interno trova luogo un parcheggio a raso di 36 posti auto con facile accesso dalla via Bacula alla quota -6.00. Il resto della superficie viene utilizzato a verde con la presenza di piante ad alto fusto al fine di mitigare l'impatto ambientale dell'insediamento industriale della Lascor spa.

Le opere previste sono relative alla realizzazione della viabilità di accesso e degli stalli con pavimentazione in asfalto che si raccorderà con la rampa in asfalto e quindi alla strada esistente, alla collocazione di corpi illuminanti in corrispondenza dell'ingresso e all'interno del parcheggio. Il sistema di smaltimento delle acque chiare è già stato considerato insieme alle urbanizzazioni primarie complessive.

Il troncone di fognatura e degli altri sottoservizi da collegare al tratto presente in via Piave seguirà il tracciato di via Bacula secondo i disegni allegati.

Al presente piano è allegato il progetto preliminare a firma dell'arch. Michele Mazzetti.

3 CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

3.1 IDONEITA' GEOLOGICA

Come indicato nella scheda d'ambito dell'APC 01a all'interno del PGT del Comune di Sesto Calende, dal punto di vista idrogeologico l'area risulta inserita ad un ambito ascritto alla classe II – Fattibilità con modeste limitazioni - all'interno delle Norme geologiche di attuazione dello Studio Geologico del territorio comunale, come risulta dalla tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica).

L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Le tipologie di pericolosità individuate sono 3:

A18: Aree di versante mediamente acclive.

B.1.: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale.

2-B: Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico.

Pertanto, come indicato dalla scheda d'ambito APC01a in fase attuativa la documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell'area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti. Inoltre nelle aree B.1 ogni intervento deve assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica.

Per gli aspetti specifici si rimanda alla Relazione geologica e geotecnica redatta dal geologo Maurizio Visconti allegata al presente piano e in particolare alle prescrizioni da verificare e a cui attenersi nella fase esecutiva riportate nei capitoli 12 (SINTESI DEI DATI E PRESCRIZIONI) e 13 (CONCLUSIONI).

3.2 IDONEITA' ANTISISMICA

Come indicato nella scheda dell'ambito dell'APC 01a, rispetto alle indicazioni contenute nella Carta della Pericolosità sismica locale, l'area risulta all'interno della Zona Z4a_ zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Anche in questo caso in fase attuativa la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 (pagg. 30 e segg.) delle Norme Geologiche di Attuazione.

Si rimanda, come al precedente punto, alle risultanze della Relazione geologica e geotecnica redatta dal geologo Maurizio Visconti allegata al presente piano comprendente anche una analisi sismica di maggior dettaglio rispetto a quella generale del PGT.

3.3 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – TRASFORMAZIONE DEL BOSCO

L'area oggetto dei lavori è in parte agricola (prato stabile) e in parte coperta da vegetazione forestale, da considerarsi "bosco" in base alla normativa in materia (l.r. 31/2008, art. 42). I lavori richiedono quindi il cambio di destinazione d'uso del suolo, da forestale a residenziale/terziario, e si configurano come *trasformazione del bosco*, attuabile

con apposita autorizzazione da parte dell'Ente forestale territorialmente competente (nel presente caso il Parco lombardo della Valle del Ticino, denominato in seguito "Parco del Ticino").

La *trasformazione del bosco* è regolata dall' art. 43, l.r. 31/2008 (Legge forestale regionale) e dalle norme applicative di dettaglio (d.g.r. 675/2005 e succ. mod. e int.). La suddetta normativa prevede inoltre l'obbligo di compensare il soprassuolo trasformato con opportuni interventi di miglioramento di boschi esistenti.

E' necessaria, oltre all'autorizzazione forestale, anche l'autorizzazione paesaggistica (essendo il bosco vincolato come bene paesaggistico: art. 142, d.lgs. 42/2004); tale autorizzazione viene rilasciata dalla Provincia di Varese.

Si precisa che per il territorio di Sesto Calende non è attualmente in vigore un Piano di indirizzo forestale (PIF), il quale può adottare norme di dettaglio della trasformazione del bosco, adattando alle peculiarità locali la normativa generale regionale sopra richiamata.

Con la presente Relazione si descrive la situazione attuale, si presenta il progetto e si analizza il potenziale impatto dell'opera da un punto di vista forestale e paesaggistico. Lo stato di fatto è stato rilevato nel febbraio del 2013.

L'autorizzazione paesaggistica ex D.lgs 42/2004 alla trasformazione dell'area boscata esistente è stata rilasciata dalla Provincia di Varese il 13.08.2013 prot. 66257;

L'autorizzazione ai fini forestali ex L.R. 31/2008 alla trasformazione dell'attuale bosco esistente è stata rilasciata dal Parco Lombardo della Valle del Ticino il 16.09.2013 prot. 8286;

3.4 RISCHIO ARCHEOLOGICO

All'inizio di qualsiasi lavoro, nell'area in oggetto, che implichi scavi o movimenti terra che vadano al di là del semplice scolturamento, dovranno essere avvisati gli organi competenti alla vigilanza delle aree a rischio archeologico di competenza con le modalità previste dalle normative vigenti in materia.

3.5 ACCESSIBILITA' (AI SENSI DELLA LEGGE 13/89 - BARRIERE ARCHITETTONICHE)

I requisiti di accessibilità della zona A sono rispettate in quanto le singole abitazioni hanno un accesso diretto sia carrabile che pedonale sul via Bacula che si trova alla stessa quota del piano terra dell'abitazione, quindi non si presentano dislivelli di nessun tipo.

Lo stesso vale per le ville unifamiliari presenti all'interno della zona B, che presentano un ingresso dalla strada privata interna al lotto alla stessa quota del piano terra dell'abitazione. Questo garantisce il soddisfacimento dei requisiti di accessibilità.

Per quanto riguarda l'accesso ai 2 blocchi residenziali, trovandosi questi su un basamento alla quota +1.00 rispetto al marciapiede, si prevede una rampa pedonale (8%) che permetta il raggiungimento della quota dell'atrio dal quale si raggiungerà poi il vano ascensore per l'accesso ai singoli alloggi.

All'interno delle aree residenziali sono previsti dei parcheggi a raso per un numero di circa 40, tra questi uno è dedicato al parcheggio disabili. Lungo via Bacula sono previsti 8 posti auto pubblici.

Aree pubbliche

Il parcheggio pubblico da realizzare a sud dell'area edificabile sarà raccordato in piano con gli spazi pubblici di via Bacula attualmente esistenti. Le pendenze minime di tali nuovi spazi saranno quelle atte a consentire un adeguato smaltimento delle acque superficiali, ma saranno compatibili con la possibilità di movimento di una persona su sedia a ruote.

Il parcheggio pubblico conta 36 posti auto totali all'interno dei quali sono previsti due parcheggi per disabili (minimo uno ogni 50 posti) di larghezza minima 3.20m, disposti nelle vicinanze della via di accesso. I raccordi del marciapiede con il piano del parcheggio, in prossimità dell'accesso carrai, saranno realizzati con opportune rampe con pendenza inferiore all'8% in modo da consentire lo scambio fra il marciapiede stesso ed il parcheggio.

3.6 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE

Il sistema degli accessi è articolato unicamente su via Bacula. Per quanto riguarda il parcheggio pubblico a cessione l'ingresso avviene alla stessa quota della strada senza necessitare quindi di rampe di collegamento.

Per quanto riguarda l'accesso alle aree residenziale si possono identificare due differenti modalità:

Area A:

L'area A è caratterizzata da ville unifamiliari indipendenti. Sono previsti accessi indipendenti sia carrabili che pedonali ai singoli lotti direttamente da via Bacula (scheda 1.3 e 1.5). L'ingresso carrabile e pedonale al complesso residenziale è protetto da cancello.

Area B:

L'area B si costituisce come un complesso residenziale a carattere condominiale, costituito da ville unifamiliari e edifici collettivi. In questo senso il sistema degli accessi viene regolato in modo da costruire un'internità unitaria al sistema rispetto alla strada pubblica.

E' previsto un unico accesso all'area residenziale che regola i flussi sia carrabili che pedonali, tale accesso è protetto da cancello e conduce ad una strada privata condominiale ad anello di distribuzione alla residenza interna. Le autorimesse delle ville unifamiliari si collocano alla stessa quota della strada, sulla stessa si affacciano gli accessi pedonali, secondo le modalità descritte nelle N.T.A del presente Piano Attuativo (scheda 2.3).

La strada privata conduce anche all'autorimessa della residenza collettiva il cui ingresso avviene attraverso una rampa che copra il solo dislivello di 1.50 mt. sfruttando la maggiore altezza del basamento sul quale si collocano le due palazzine. L'accesso pedonale avviene attraverso una scala ed una rampa per disabili che copra il dislivello di 1 mt.

4_ SPECIFICAZIONI TECNICHE E QUALITATIVE

4.1 ASPETTI TECNOLOGICI ED ECOCOMPATIBILI

Il progetto si propone di valorizzare gli aspetti di eco sostenibilità ed eco compatibilità della residenza al fine di promuovere un minor impatto ambientale sull'intero progetto e il rispetto dell'ambiente. Le strategie adottate per ottenere questo risultato sono:

- ridurre i movimenti di terra, adagiando il nuovo tessuto edilizio sugli attuali dislivelli e nelle parti ove sia necessario il movimento, ricollocarla comunque all'interno del lotto senza avere spostamenti di terra verso altre aree e inquinamento derivante dal trasporto.
- prevedere il recupero di acqua piovana grazie anche alla naturale pendenza dell'area creando vasche di accumulo in posti strategici. Essa verrà poi utilizzata per l'irrigazione dei giardini collettivi e pubblici.
- realizzazione di un'unica centrale termica per la produzione di acqua calda per riscaldamento e in caso di necessità anche per usi sanitari per il comparto B (due edifici plurifamiliari e 10 ville singole) con contatore di consumi autonomo per ogni unità immobiliare.

- utilizzo di materiali edili a basso impatto ambientale come il legno per le coperture;
- una mobilità lenta all'interno del comparto residenziale
- disposizione planimetrica che porta ad avere un orientamento naturale favorevole e sfruttare gli apporti solari ed i sistemi passivi.
- Produzione di acqua calda sanitaria attraverso pannelli solari, disposti sulle ville unifamiliari e sugli edifici plurifamiliari, sfruttando l'orientamento favorevole.

L'obiettivo è la realizzazione di un intervento ricompreso nella classe A, grazie all'uso delle caratteristiche plani-altimetriche del luogo e a sistemi passivi che ottimizzano gli apporti gratuiti. Inoltre il progetto prevede la realizzazione di grandi aree a verde, di uso privato e collettivo così da incentivare l'ecocompatibilità e sistemi di vita sani.

4.2 ASPETTI QUALITATIVI E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Il progetto mira a valorizzare l'area attraverso un intervento di grande qualità che si esprime principalmente in due strategie di intervento.

La prima strategia riguarda gli aspetti morfologici e tipologici: si propone un'uniformità di caratteri espressa sia nelle forme che definiscono la figura architettonica, sia nei colori e negli aspetti materici. L'intervento dovrebbe essere percepito dagli abitanti e da tutti i cittadini come un insieme armonioso riconducibile ad un'unitarietà d'insieme. Tali principi mirano a costruire un percorso unico capace di declinare il passaggio pubblico-semipubblico-privato attraverso una serie di edifici singoli allineati su linee spezzate e due edifici plurifamiliari che concludono visivamente l'intervento nella parte nord. Ciò comporta la costruzione di un insediamento unitario costruito attorno ad un parco condominiale utilizzato da tutti gli abitanti.

La seconda strategia riguarda gli aspetti di eco compatibilità già ampiamente descritti nel capitolo precedente. Si ritiene che una nuova edificazione possa incrementare i propri aspetti qualitativi nel momento in cui sia capace di valorizzare quelli ambientali e renderli prioritari nel processo edilizio.