

STUDIO DELTA

ing. Roberto Brambilla e geom. Lino Galbusera

COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI PIANO DI LOTTIZZAZIONE AdT 10 "i Ronchi" via XXV aprile/via Ai Ronchi - CASATENOVO

RELAZIONE AMBIENTALE E DI PROGETTO



Planimetria

PREMESSA

I proprietari dei lotti compresi nel PL AdT10 denominato “i Ronchi” hanno dato mandato allo studio Delta di concludere il progetto del P.L. in oggetto, conciliando le loro esigenze con le ultime richieste dell’Ufficio Urbanistica e delle commissioni comunali.

Dopo un iter assai lungo e travagliato si è giunti alle seguenti decisioni:

- Rispetto dei lotti originari pur nel conguaglio delle superfici conseguenti alla realizzazione degli standard
- Realizzazione di unico accesso da via ai Ronchi che risulta già urbanizzata.
- Creazione di un’unica strada interna con parcheggi che corre longitudinalmente a metà del comparto in modo da servire tutti i lotti (ad eccezione dei lotti 9 e 10 già provvisti di accesso sempre da via ai Ronchi.
- Spostamento dell’area a verde dal centro del comparto sul confine di via ai Ronchi in modo da essere fruibile anche ai residenti della zona.

Pertanto la presente relazione ha lo scopo di illustrare i motivi dell’intervento nonché le scelte architettoniche adottate nella stesura degli elaborati di progetto.

1 – UBICAZIONE

L’area interessata dall’intervento è ubicata in zona periferica rispetto all’abitato centrale di Casatenovo, in località a cavallo tra Cascina Bracchi e Valaperta; l’area è compresa fra via xxv Aprile e via Ai Ronchi, e risulta a margine dell’edificato e un completamento dello stesso.



Vista da ovest

L'area del PL si sviluppa sulle pendici di una piccola collinetta già in gran parte edificata ed ha una forma rettangolare irregolare molto allungata: risulta quindi un'area non urbanizzata che si incunea a completamento di un edificato a bassa densità (case a schiera o case mono-bifamigliari, con un'altezza massima di 3 piani fuori terra).

Soltanto il lato a contorno dell'area prospettante verso sud-ovest in corrispondenza della parte a quota più alta risulta infatti aperto verso la campagna, mentre i restanti lati confinano con strade (rispettivamente le vie xxv Aprile e ai Ronchi) e con recinzioni private di abitazioni esistenti.

Si precisa che le future costruzioni, saranno visibili nella parte più alta della collinetta solamente all'interno di proprietà private in quanto nelle vicinanze non esistono strade o sentieri e risulteranno in ombra senza incidere sul paesaggio come si può vedere dalle costruzioni esistenti edificate alle stesse quote (vedi foto sotto)



Vista dal punto più alto di ovest

Il nuovo PL si pone quindi come intervento di completamento, con case di tipologia simili alle esistenti, ma di volume e altezza inferiori in quanto è prevista una bassissima volumetria, pari a 0,33 Mc/mq.

Le sezioni “verticali” ricavate parallelamente ai lati corti dell’area, risultano interessate da un importante dislivello attualmente ancora in parte terrazzato, mentre “orizzontalmente” sul lato lungo (di sviluppo massimo di oltre 200m) le diverse linee di livello risultano sostanzialmente sulla medesima quota salvo il raccordo con via xxv Aprile che risulta alquanto “infossata”

2 - CONDIZIONI PROGETTUALI

In fase di progettazione si è essenzialmente dovuto tenere conto delle seguenti problematiche:

- le prescrizioni specifiche contenute nelle norme tecniche di attuazione del PGT;
- Il completamento di una realtà esistente eterogenea, con un costruito cresciuto in varie fasi e per episodi autonomi negli ultimi decenni;
- le indicazioni dell'azzonamento del PL;
- la conformazione altimetrica del lotto e quindi dei dislivelli esistenti

3 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto, come accennato, prevede la realizzazione di edifici prevalentemente unifamiliari che seppur non identiche, avranno tutte le

medesime caratteristiche tipologiche e di finitura (facciate intonacate in colori chiari e tetti a doppia falda). Saranno previsti aree verdi e parcheggi privati in quantità tale da soddisfare i parametri di legge.

L'ubicazione dei volumi è stata sistemata nell'ambito dell'area di galleggiamento, ma tenendo conto dei dislivelli esistenti con avvertenza di mantenere le costruzioni ben inserite nelle balze naturali, in modo da evitare quanto più possibile sterri e riporti.

A questo proposito si specifica che la nuova strada carraia di PL, è stata impostata parallelamente alle balze esistenti a metà quota di una di esse in modo da consentire l'accesso sia ai lotti a quota più alta che ai lotti posti sotto, avendo cura di compensare sterro/riporti in modo che il risultato finale impatti il meno possibile sulla situazione esistente. La strada pressoché pianeggiante, sarà a fondo cieco e partirà da via ai Ronchi in prossimità dell'area a verde comune e percorrerà tutto il comparto per terminare con una pipa di ritorno in prossimità dei lotti 1 e 5.

Le nuove costruzioni si sviluppano parallelamente alla via Dante, ma da questa scarsamente visibili, in quanto lungo la via Dante a mo' di cortina è già esistente una doppia fila di case (costruiti fra gli anni da '70 e gli anni '90) con altezze variabili di 2-3 piani, che nascondono totalmente la vista da via Dante sulle future costruzioni e sulle nuove strade interne al PL.



Vista da via Dante

I parcheggi sono stati collocati lungo la strada di penetrazione, e distribuiti lungo la sua lunghezza.

Le recinzioni interne fra i lotti e lungo le strade verranno realizzate con muretto di dimensioni contenute con recinzioni metalliche a disegno semplice.

In considerazione dei dislivelli esistenti, i cancelli saranno di tipo a scorrere a lungo la recinzione, a filo strada interna di PL e avranno le stesse caratteristiche della cancellata di recinzione

Si è inoltre cercato in tutti i modi di limitare le alterazioni del profilo altimetrico dei terreni ed eventuali piccole modifiche ai terrazzamenti esistenti, che saranno risistemati, ove possibile, nelle stesse modalità della situazione attuale. Eventuali nuovi muretti di sostegno terra saranno eseguiti o mascherati, se possibile, con profili inclinati di "verde armato", in modo da accordarsi nella maniera più armonica all'esistente.

4 - DATI DI PROGETTO

Il piano interessa un'area dichiarata da Documento di Piano pari a una superficie territoriale di 11428 mq (12.060 mq catastali), con un volume complessivo realizzabile pari a 3771,24 mc (indice di edificabilità = 0.33 mc/mq).

Da rilievo celerimetrico risultano nella realtà 11900 mq, ma per i calcoli degli standard così come per i limiti sul volume realizzabile si è fatto riferimento alla superficie dichiarata da Documento di Piano (11428 mq).

Gli standard urbanistici derivanti dal calcolo degli abitanti teorici come da art. 31.1 NTA (volume x 26,5/150) risultano 666,21mq, considerando un volume di progetto di 3.771,24 mc. Gli standard previsti a progetto sono di 703 superiori ai MQ. 666,21 RICHIESTI

5 – SISTEMAZIONE DEL VERDE

Premessa

Nella zona a verde pubblico saranno messe a dimora delle **essenze** di specie autoctone. Restano valide le indicazioni sul verde già precedentemente depositate, che non entrano nel merito delle distanze di impianto, del disegno dei giardini e della scelta dell'essenza più indicata in base al tipo di terreno ed esposizione, per le quali si rimanda alle successive presentazioni dei Permessi di Costruire.

GIARDINI PRIVATI

Come principio di base, per limitare il calore solare in estate, ma lasciandolo passare in inverno, si consiglierà di utilizzare alberi a foglia caduca.

Viceversa, per fornire un'ombra continua piuttosto che una schermatura ai forti venti dominanti, è preferibile utilizzare alberi o arbusti sempreverdi.

Gli alberi a foglia caduca con grandi propagazioni di foglie e rami sono da piantare sul lato sud delle abitazioni. Essi forniranno la massima ombreggiatura in estate. Piantare gli alberi con i rami discendenti al suolo sul lato ovest della casa. Qui i raggi solari del pomeriggio sono più bassi e saranno meglio schermati da questo tipo di alberi.

a) ALBERI

Gli alberi a foglia caduca sono i più adatti poiché dopo aver fatto ombra alla casa durante l'estate, in autunno perdono le foglie. Questo consente ai raggi del sole di filtrare attraverso i rami spogli in inverno e riscaldare le mura. Se una casa viene costruita situata in modo da trarre vantaggio dall'ombra degli alberi già esistenti **sui lati esposti da sud-est a ovest**, si potrà risparmiare molta energia nel condizionamento estivo.

Gli alberi da ombra più consigliati sono: **Aceri** (*Acer campestre*, *Acer Platanoides*, *Acer Pseudoplatanus*), **Betulle** (*Betula Pendula*, *Alnus Glutinosa*), **Celtis** (*Celtis Australis*), **Frassini** (*Fraxinus excelsior*), **Pioppi** (*Populus alba*, *Populus ssp.*, *Populus tremula*), **Quercie** (*Quercus cerrus* (cerro), *Quercus pubescens* (roverella), *Quercus robur* (farnia), *Quercus sessiflora* (rovere)), **Salici** (*Salix caprea* (Salicone), *Salix ssp.*), **Tigli** (*Tilia cordata*) e **Olmi** (*Ulmus minor*).

Alberi di dimensioni minori come **alberi da frutto o arbusti** (*Frangula alnus* (frangola), *Fraxinus ornus* (orniello) - alberi da frutto: *Corylus Avellana* (nociolo), *Cornus mas*, (corniolo), *Cornus sanguinea* (sanguinella), *Mespilus germanica* (nespolo), *Malus silvestris* (melo selvatico), *Prunus avium* (ciliegio selvatico), *Prunus spinosa* (prugnolo) possono essere piantati più vicini alla casa e utilizzati per ombreggiare le mura e le finestre. Poiché sono tutte specie spoglianti faranno ombra d'estate mentre d'inverno consentiranno al sole di scaldare e deumidificare le mura della casa.

Tra gli alberi sempreverdi da piantare sul lato nord della casa, consigliati sono: *Pinus sylvestris* (pino silvestre), *Ilex aquifolium* (agrifoglio), *Taxus baccata* (tasso)

b) SIEPI

Per eventuali siepi si richiede di scegliere specie autoctone (vedi tavola 09 - tipo 5), creando eventuali siepi di divisione tra lotti privati con varietà singola o composte: a solo titolo di esempio: *Ligustrum vulgare* (ligustro), *Viburnum lantana* (lantana), *Viburnum opulus* (palla di neve). *Carpinus Betulus*, *Photinia*

6 - VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

Sistemico: Gli immobili oggetto di intervento non appartengono e non hanno contiguità con sistemi paesistici di livello locale e non coprono alcun interesse geo-morfologico, naturalistico, agrario o storico artistico.

Dal punto di vista storico-agrario la presenza di resti di "balze" (segnalata da PGT) viene in questa fase il più possibile tutelata poiché i nuovi percorsi viari, corrono parallelamente alle stesse..

Vedutistico: Le costruzioni in progetto sia per dimensioni modeste che per altezze limitate essendo composte generalmente da piano seminterrato e da unico piano di abitazione (salvo mansarde o recupero sottotetti), non riescono ad interferire con punti di vista panoramici, ne creano interferenze a significativi elementi locali.

A questo proposito si precisa, come dal punto di osservazione panoramico segnalato sul quadro di riferimento paesaggistico di PGT, non vi sia significativa ostruzione visiva da parte dei nuovi volumi: la morfologia della zona presenta infatti pendenze maggiori in corrispondenza dell'area interessata dal progetto, mentre al di fuori di essa, verso sud-ovest, il susseguirsi delle curve di livello si fa più rado e l'inclinazione dei terreni diminuisce significativamente. La prospettiva dell'orizzonte dal punto di osservazione panoramico verso i nuovi volumi si fa più bassa, ed eventuali percezioni dei tetti in tegole sono facilmente schermabili da vegetazione anche solo arbustiva dei giardini privati. L'impatto visivo ad ogni modo non sarebbe più significativo di quello dei volumi esistenti verso nord ed verso est. Si segnala comunque che nella parte più alta (sud ovest) il comparto confina con aree agricole vincolate e comprese nel PLIS e senza strade o sentieri nelle immediate vicinanze per cui di fatto non risulta visibile quasi a nessuno senza obbligatoriamente entrare nelle proprietà private.

Simbolico: Le aree non appartengono a zone di interesse storico ne a luoghi celebrativi o simbolici locali.

Casatenovo 25/01/2023

Il progettista
Ing. Roberto Brambilla

