



Regione Lombardia



Provincia di Varese



Comune di Luino

COMUNE DI LUINO
PROVINCIA DI VARESE

23 GIU. 2009

PIANO
DI
LOTTIZZAZIONE

PROT. N° 10251
Cat. _____ Class. _____ Fasc. _____

Redatto ai sensi dell'art. 24 dello NTA del PRG di Luino



Scala:

Data:

Febbraio 2007 Novembre 2008
Marzo 2007 Aprile 2009
Dicembre 2007
Marzo 2008

Soggetto proponente:

Ca' Pozzi srl
Via Provinciale n.1140
21030 Cassano Valcuvia (VA)

Legale rappresentante:

Giuseppe Alliata

CA' POZZI s.r.l.
Via Provinciale 1140
21030 Cassano Valcuvia (VA)
Partita IVA 04564080123

Oggetto:

Tavola n.

B

Relazione ambientale

Progettista:

Dott. Arch. Gianni Reiners
Vicolo Stelvio 5 22074 Lonigo (CO) Pogli
architetto
N. 286
provincia
di ...

Collaboratori:

Dott. Cristina Reiners
Dott. Arch. Giacomo Perotta
Geom. Gianpiero Galimberti

Consulenti:

Analisi sistema viabilità

TRM Engineering srl
Via Della Birona 30 20052 Monza (MB)

Indagini geologiche

Dott. Geol. Fabio Meloni
Via XXV Aprile 57/A 21016 Luino (VA)

TITOLO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E
STUDIO PER LA VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE

Relativo al seguente progetto:

INTERVENTI di RIASSETTO URBANISTICO-TERRITORIALE

Piano di Lottizzazione " CÀ POZZI "

Redatto ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PRG di Luino

in Comune di Luino, Località Creva

Provincia di Varese

Promosso da:

Ca' Pozzi srl

Via Provinciale n° 1140

21030 Cassano Valcuvia (VA)

Legale Rappresentante G. Alliata

SOMMARIO

1	INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROGETTUALE	4
1.1	Premesse di carattere generale.....	4
1.2	Introduzione al progetto da valutare.....	5
1.3	Metodologia operativa ed obiettivi	6
1.4	Definizioni urbanistiche.....	7
1.4.1	PRG Vigente.....	7
1.4.2	Verifica con il PRG vigente.....	8
1.4.3	PTCP della Provincia di Varese adottato	9
1.4.4	Il progetto nell'area oggetto di intervento	9
1.4.5	Caratteristiche edilizie	10
1.4.6	Opere concernenti il sistema di accessibilità	12
1.4.7	Le dotazioni di standard.....	12
1.4.8	Sintesi urbanizzazioni e modalità di scomputo oneri.....	13
1.5	Documentazione fotografica	14
	INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E CARATTERISTICHE AMBIENTALI	25
1.6	Inquadramento generale	25
1.7	Panoramiche aeree.....	26
1.8	Rilevanze naturalistiche.....	29
1.9	Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regione Lombardia	29
1.9.1	Tavola A - Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio	31
1.9.2	Tavola B - Elementi identificativi e percorsi panoramici	32
1.9.3	Tavola C- Istruzioni per la tutela della natura.....	33
1.9.4	Tavola D- Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela.....	34
1.9.5	Tavola E- Viabilità di rilevanza paesistica	35
1.10	Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Va	36
1.10.1	Tavola AGR 1 - Agricoltura Ambiti Agricoli (5.1.1.Le regioni agrarie)	38
1.10.2	Tavola PAE 1 - Paesaggio Carta di Sintesi.....	39
1.10.3	Tavola PAE 2 - Paesaggio Carta del sistema informativo Beni Ambientali ..	40
1.10.4	Tavola PAE 3 - Paesaggio della rete ecologica	41
1.10.5	Tavola PAE 1 b - Paesaggio Carta delle rilevanze e delle criticità.....	42
1.11	Morfologia del paesaggio	43
1.12	Componenti biotiche	43
1.12.1	Vegetazione e habitat.....	43
1.12.2	Fauna	44
1.12.3	Avifauna.....	44
1.12.4	Rettili e anfibi.....	44
1.12.5	Mammiferi	44
1.13	Componenti idro-geologiche.....	44
1.14	Problematiche del sistema viario, dei trasporti e degli accessi.	44
2	ANALISI DELLE INTERFERENZE AMBIENTALI	45
2.1	Premessa.....	45
2.2	Vegetazione	45
2.3	Fauna.....	46
2.4	Acqua e Reticolo Idrico Minore	47

2.5	Aria.....	47
2.6	Energia	47
2.7	Antropologia.....	48
2.8	Viabilità.....	48
2.9	Vista aerea viabilità	50
2.10	Matrice degli impatti	51
3	SINTESI DEGLI IMPATTI E CONCLUSIONI	52
3.1	Valutazione della sensibilità Naturalistica	52
3.2	Valutazione sensibilità Morfologico-strutturale , Vedutistica e Simbolica.....	53
3.3	Conclusioni.....	54
4	MINIMIZZAZIONE DEGLI IMPATTI.....	55
	Indicazione di Opere di Mitigazione e Compensazione.....	55
5	ALLEGATI.....	56

1.1 Premesse di carattere generale.

Il presente documento è stato redatto nell'ambito dei documenti a corredo del Piano Attuativo previsto dal P.R.G. e specificatamente il Piano di Lottizzazione definito "Ca' Pozzi" nel rispetto dell'originaria località Cascina Pozzi.

Il piano di riassetto urbanistico - territoriale in oggetto di valutazione è proposto dalla Soc. Ca' Pozzi srl. con sede in Cassano Valcuvia Per Provinciale,1140 e consiste principalmente in un sistema di edifici articolati ed integrati dedicati esclusivamente alla residenza .

E' prevista anche una porzione edificata dedicata ad attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali meglio analizzate di seguito.

La società "CA' POZZI" ha nella propria disponibilità un'area, prevista nel vigente strumento urbanistico del Comune di Luino, in zona definita B v.p. e regolata dall'art. 24 delle NTA.

Come meglio indicato nella relazione di progetto il presente Piano Attuativo viene proposto nel pieno rispetto dei parametri dettati dal Piano Regolatore dei quali non costituisce variazione in alcun parametro.

Il Piano di Lottizzazione costituisce occasione per recepire, formalizzare e disciplinare convenzionalmente l'adempimento, a carico della proprietà lottizzante, e si prefigge di conseguire obiettivi di riqualificazione infrastrutturale, ambientale e viabilistico.

L'area oggetto dell'intervento non è tutelata da particolari vincoli di salvaguardia ambientale che implicino specifiche analisi codificate tuttavia è volontà dell'operatore di agire nella massima completezza procedurale.

Pertanto in fase di stesura della **Relazione Tecnica Illustrativa** si è provveduto ad integrare anche una **Relazione Paesaggistica** che contenga anche la verifica delle problematiche derivanti dall'insieme delle proposte di insediamento che si intende realizzare nell'ambito naturale in oggetto.

Il presente documento di Relazione Integrata, unitamente agli elaborati grafici e d'immagine allegati, redatto dopo aver esperito tutte le indagini necessarie, visionato i documenti progettuali prodotti dai Consulenti incaricati e discusso gli stessi le scelte, costituisce il risultato finale di uno Studio (Urbanistico e Paesaggistico) che è comparabile ad una Valutazione di Incidenza Ambientale da sottoporre alla Amministrazione ed all'Ufficio Tecnico di Luino a corredo della documentazione per l'approvazione del Piano Attuativo.

1.2 Introduzione al progetto da valutare

Il progetto soggetto a verifica è il seguente:

“Piano di Lottizzazione, redatto ai sensi dell’art. 24 delle NTA del PRG di Luino, RIASSETTO URBANISTICO-TERRITORIALE “CA POZZI”

Redatto da:

□ Studio Tecnico Architettura Ecologia dott. arch. Gianni Reiners con sede in Lomazzo (Co) vicolo Stelvio, 5 per gli aspetti architettonici ed ambientali

con la consulenza di:

□ Studio TRM Engineering srl con sede in Monza (Mb) via Masaccio, n° 16 per gli aspetti legati alla viabilità e ai trasporti.

□ Studio di Consulenze Geologiche-Tecniche dott. Fabio Meloni via al Torrente, 4 Castelveccana (Va) per le analisi di carattere geologico.

Nell’ambito di tale strumento urbanistico generale, il comparto in oggetto ha estensione pari a mq. 60.055. ed è stato compreso in un ambito denominato B.v.p. di cui all’art. 24 delle NTA. In questa zona sono consentiti interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Complessivamente dunque il comparto di intervento, oggetto del presente Piano di Lottizzazione, si sviluppa su una superficie totale di circa 60.055 identificati catastalmente, comune di Luino, sezione Luino foglio 9, foglio delle mappe catastali 12, ai mappali 9101 C.T. - ente urbano, 9101 NCEU - in corso di definizione, 2219 C.T. incolto produttivo, 9113 C.T. incolto produttivo, 9115 C.T. incolto produttivo, 3996 C.T. bosco ceduo, 4137 C.T. incolto produttivo, 9102 C.T. ente urbano, 9102 sub 1 N.C.E.U. A8 classe 4, 9102 C.T. ente urbano, 9102 sub 2 N.C.E.U. A8 classe 4, 9108 C.T. ente urbano, 9108 sub 1 N.C.E.U. in corso di definizione, 9108 sub 2 N.C.E.U. in corso di definizione, integralmente di proprietà della società CA' POZZI srl, come da atti di provenienza allegati in copia sub All. A - Titoli di proprietà.

Dal punto di vista della condizione morfologica (cfr. Tav. 1 - *Inquadramento territoriale e infrastrutturale*; Tav. 3 - *Emergenze monumentali: trincee della Linea Cadorna*; Tav. 8 - *Progetto: schema della viabilità*), il comparto interessato dal PdL è localizzato in una zona decentrata rispetto al più vicino centro abitato della frazione di Creva e precisamente nella parte nord-est del Comune di Luino.

Nello specifico, il contorno dell’area interessata risulta boscata ed interessata da percorsi sterrati di cui alcuni carrabili ed alcuni pedonali.

In generale la zona ha una grande valenza dal punto di vista paesaggistico e della qualità ambientale, anche se oggi l’ambito interessato è deturpato da strutture imponenti e di varie dimensioni che hanno avuto per decenni una funzione legata all’allevamento avicolo ed aventi una slp complessiva esistente pari a circa mq. 4.616,09 ed una s.l.p. residenziale esistente pari a mq. 459,27 corrispondente a Casa Pozzi .

L'ingresso veicolare all'area avviene da via Brughiere, alla quale si accede mediante un incrocio da via Cervinia che collega la frazione di Creva con la località Moncucco.

L'intero complesso, inutilizzato da anni, versa in condizioni di avanzato degrado e necessita di un abbattimento delle attuali strutture che oggi contengono elementi inquinanti e dannosi alla salute quali le coperture in eternit.

Come riportato nella Tav. 16, nelle immediate vicinanze del comparto di intervento, lungo via Brughiere, sono presenti le seguenti urbanizzazioni generali di zona:

- fognatura comunale acque nere
- adduzione della linea del gas
- linea telefonica
- acquedotto comunale

La presente proposta di pianificazione attuativa, prevede degli opportuni interventi di potenziamento di tali servizi in rapporto alle esigenze indotte dal nuovo insediamento, oltre i necessari allacciamenti.

1.3 Metodologia operativa ed obiettivi

A fronte di tali condizioni di fatto, il presente piano di lottizzazione, ha come obiettivo principale la riqualificazione ambientale dell'area. Si prevede infatti, oltre la riqualificazione del comparto oggetto di intervento anche l'utilizzo dell'intorno dell'area, che si presta ad iniziative di tipo sportivo e ricreativo.

Si prevede inoltre una razionalizzazione del sistema di accesso al comparto, conseguendone effetti positivi in ordine alla eliminazione delle attuali criticità della viabilità ordinaria.

Si è proceduto quindi ad effettuare un'analisi delle indicazioni urbanistiche e delle problematiche ambientali e degli impatti, considerando le opere di progetto e i vari interventi sia nella loro globalità, che nello specifico dei singoli interventi e considerandoli all'interno delle specifiche sinergie, valutandone ed evidenziandone sia gli aspetti esterni problematici (criticità o negatività) che gli aspetti e le opportunità socio-economiche (vantaggi o positività) di riqualificazione.

Per le elaborazioni sono state utilizzate sia fonti bibliografiche legate ad indagini precedenti e riesaminate criticamente che dati acquisiti attraverso specifici sopralluoghi realizzati dagli estensori.

La presente relazione tecnico paesaggistica, anche se riferita ai soli aspetti del paesaggio, segue l'impostazione dello Studio di Impatto Ambientale che, come previsto dalle normative, si articola attraverso alcune fasi quali: un inquadramento iniziale dell'area e dello stato di fatto; una sintesi normativa specifica, una analisi degli atti di programmazione sul comprensorio, e un inquadramento ambientale complessivo tenendo in considerazione anche i contenuti delle linee guida indicati nella Del di G.R. del 21,11,2002 n°7/II045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Contemporaneamente si sono indicate alcune modalità e delle indicazioni specifiche volte alla mitigazione degli interventi e delle opere in previsione riguardanti le successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva dei singoli manufatti e del complesso in generale.

Da ultimo sono state individuate alcune ipotesi di monitoraggio ambientale legate agli interventi in parola da effettuare sia contestualmente che progressivamente con la messa a regime dell'intervento.

1.4 Definizioni urbanistiche

1.4.1 PRG Vigente

Il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area interessata dal presente Piano, per la predetta superficie di mq. 60.055 come zona B-v.p. (verde privato) di cui all'art. 24 delle NTA.

L'art. 24 delle NTA è norma che regola ambiti caratterizzati da edificazioni inserite in parchi, giardini e aree di interesse ambientale e vegetazionale.

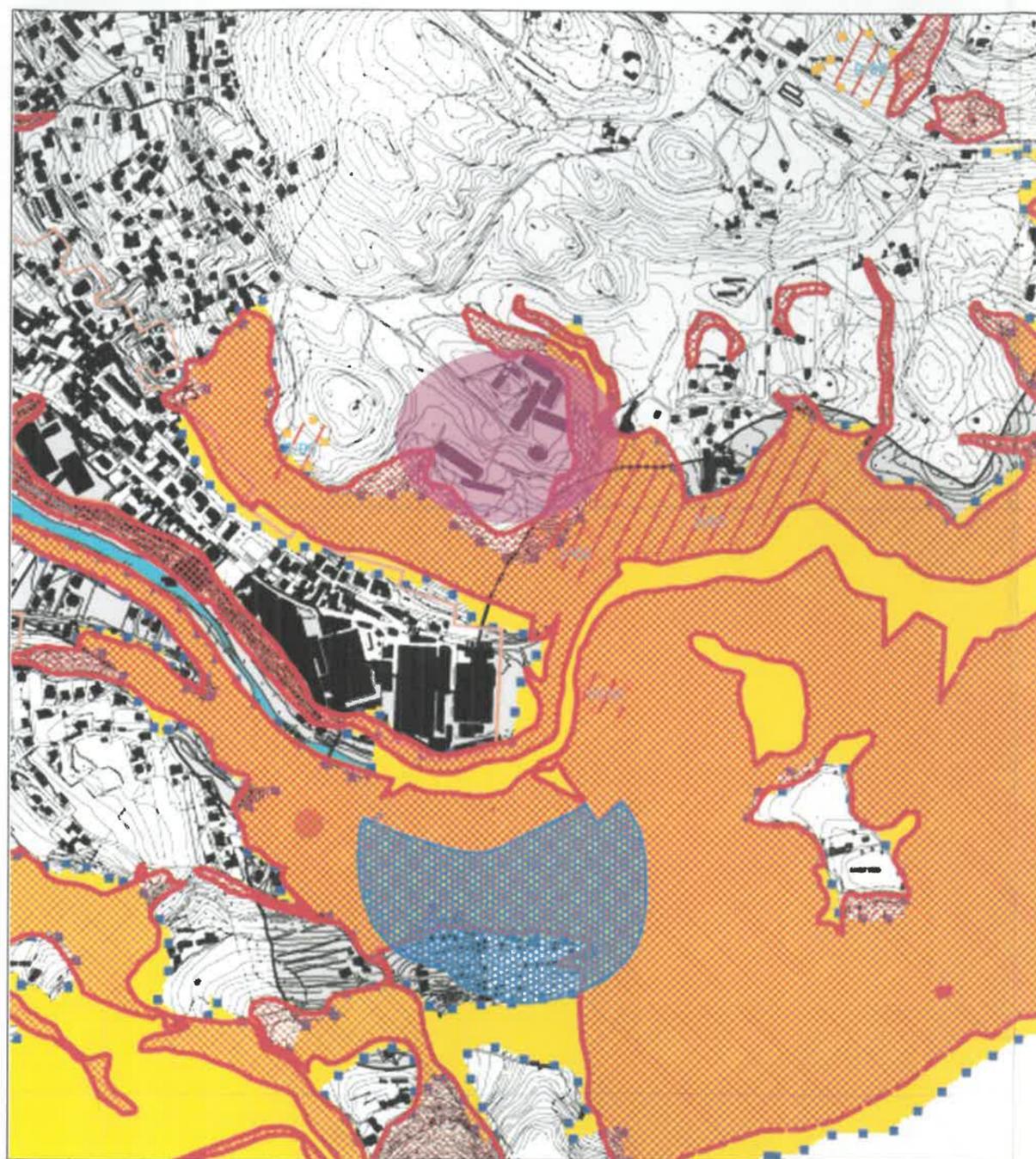
Per tali aree sono ammessi interventi che comportino ristrutturazione urbanistica e/o comunque demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni.

Per quanto concerne le modalità di intervento, secondo l'art. 24 "il rilascio del titolo abilitativi è subordinato a P.A. convenzionato preceduto da richiesta corredata da un progetto di massima planivolumetrico che consideri un'area di intervento avente ST minimo di mq 2000 sul quale il Comune esprimerà le proprie determinazioni anche in relazione al perimetro di edificazione proposto ed agli indirizzi per la predisposizione del piano medesimo nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- | | | | |
|--------------------------|-----|------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | IF | 0,30 mc/mq | indice di densità fondiaria |
| <input type="checkbox"/> | H | 5,00 ml | altezza massima delle costruzioni |
| <input type="checkbox"/> | RC | 10% | rapporto di copertura |
| <input type="checkbox"/> | Dcf | 5,00 ml | distanza dai confini di proprietà |
| <input type="checkbox"/> | Ds | 5,00 ml | distanza dalla sede stradale |
| <input type="checkbox"/> | Rp | 25% | rapporto di impermeabilità" |

Il comparto oggetto del presente Piano Attuativo risulta inoltre essere superiore a mq. 10.000, pertanto le destinazioni ammesse sono pari all'80% per edifici residenziali, mentre la volumetria residua dovrà essere occupata da destinazioni quali agrituristiche, servizi per il tempo libero, servizi turistici di carattere non ricettivo.

In queste zone non sono consentite destinazioni commerciali.



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



COMUNE DI LUINO



PROVINCIA DI VARESE

Piano Regolatore Generale

LEGENDA

-  IDENTIFICAZIONE DI MASSIMA DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI INEDIFICABILITÀ AI SENSI DELLA L.R. 41/97
-  VINCOLO ZONA DI RISPETTO SORGENTE LORÈ
-  VINCOLO IDROGEOLOGICO ex R.D. 3289/1909
-  VINCOLO L. 43/11985 (ora D.Lgs. 490/99) PER IL LAO MAGGIORE
-  VINCOLO L. 43/11985 (ora D.Lgs. 490/99) PER I CORSI D'ACQUA
-  NUMERO ELENCO ACQUE PUBBLICHE
-  VINCOLO POZZI APPROVVIGIONAMENTO ACQUA POTABILE
-  VINCOLO PANORAMICO LUNGOLAGO D.M. 11/11/1981 (ora D.Lgs. 490/99)
-  VINCOLO AMBIENTALE D.M. 21/09/1998 (ora D.Lgs. 490/99)
-  VINCOLO AMBIENTALE D.M. 04/03/1989 (ora D.Lgs. 490/99)
-  VINCOLO INCENDI BOSCHIVI
-  CENTRI ABITATI
-  AREA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  AMBITI ED EDIFICI DI RILEVATO STORICO-ARTISTICO E ARCHITETTONICO VINCOLATI D. Lgs. 490/99
 - 1 Casa Bosconi D.M. 24/03/1987
 - 2 Edificio in piazza Crivelli Berbelloni, 1 D.M. 12/03/1981
 - 3 Palazzo in piazza V. Emanuele, 6 (Municipio) D.M. 18/07/1938
 - 4 Casa Zanella D.M. 30/03/2001

VERIFICA CON IL P.R.G.

-PRG-

TAVOLA DEI VINOLI SOPRAORDINATI

1.4.3 PTCP della Provincia di Varese adottato

Il PTCP che risulta ad oggi adottato con delibera n. 33 del 15/06/2006 non prevede criticità in luogo del Piano Attuativo.

La Tav. PAE 1.a "Carta delle rilevanze e delle criticità" individua in adiacenza all'area tra le rilevanze della percezione e fruibilità un sentiero che si integra in un sistema generale. Tale sentiero termina a valle con l'intestazione di una strada panoramica di collegamento tra mete turistiche riferita alla S.P. 61 Creva - Cremenga - Ponte Tresa. Il sentiero di cui sopra è identificabile nella cosiddetta "I Stra' di Caver" le strade delle capre, percorso per il trekking a cavallo e in mountain bike che si estende per oltre 140 km lungo il territorio delle valli del luinese. Tale percorso non rientra nell'area oggetto di intervento e di conseguenza non è interessato da alcuna modificazione del tracciato originario.

La Tav. PAE 2 rappresenta la "Carta del sistema informativo Beni Ambientali", dalla quale non si evince alcun vincolo ne' sull'area oggetto di intervento ne' nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguardano invece gli ambiti agricoli, rappresentati nella Tav. Agr. 1-a, l'area risulta interessata in minima parte da un ambito agricolo su macro classe MF (moderatamente fertile), che sembrerebbe insistere per gran parte su di un'area di altra proprietà.

1.4.4 Il progetto nell'area oggetto di intervento

Il progetto contenuto nella presente proposta di Piano di Lottizzazione, esteso alle aree fin qui richiamate, prevede, tra l'altro, quanto agli interventi edilizi:

- la demolizione totale degli edifici preesistenti a destinazione agricola
- il mantenimento di Casa Pozzi pertanto inclusa nel presente P.L.
- la realizzazione di 29 edifici residenziali a tipologia mono e bi-familiare per una volumetria paria mc. 12.936 congruente con le previsioni del vigente PRG
- la previsione di una struttura legata ad attrezzature culturali sanitarie assistenziali per mc. 3037,50.

Dal punto di vista edilizio, il miglioramento morfologico sarà determinato dalla demolizione dei corpi disaggregati all'interno dell'area, con la ricostruzione di corpi più piccoli ad uso residenziale, che dovranno così un minor impatto dal punto di vista paesaggistico e consentiranno un'ideale riorganizzazione del comparto.

Le altezze massime non supereranno in nessun caso i 5 mt, in conformità alle disposizioni del PRG vigente.

Di seguito, si indicano le caratteristiche essenziali del progetto degli edifici all'interno del comparto, rinviando, per maggiori dettagli e per opportune verifiche, agli elaborati allegati.

1.4.5 Caratteristiche edilizie

Superficie coperta

Come già anticipato, il parametro di Rapporto di Copertura previsto dal PRG per la zona urbanistica di riferimento è max 10% della superficie fondiaria (cfr. anche art. 24 delle NTA).

In base a tale parametro, a fronte della superficie del comparto compresa in zona B verde privato, pari a mq. 60.055, è ammessa superficie coperta pari a mq. 6.005,50.

A fronte di tale superficie coperta massima, il progetto prevede una superficie coperta per quanto riguarda gli edifici residenziale pari a mq. 4.312,00 e mq. 1.012,50 per l'edificio per attrezzature culturali sanitarie assistenziali. Si avrà pertanto una superficie coperta complessiva pari a mq. 5.324,50 < mq. 6.005,50.

Computo della slp e del volume

Il piano di lottizzazione prevede di sviluppare, come detto nel paragrafo precedente, un SC pari a mq. 5.324,50. Il relativo computo è stato condotto secondo i disposti dell'art. 7 delle NTA, che della slp fornisce la seguente definizione:

“È la superficie di pavimento misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo; la Slp dei sottotetti è quella identificabile in tutte quelle porzioni che in pianta presentano una altezza media maggiore o uguale a ml. 2,10.

Esclusione dal calcolo per:

- piani seminterrati ed interrati con qualunque destinazione con una altezza massima fino a ml. 1,50 fuori terra (calcolando la quota media del piano di campagna) e comunque con una altezza massima interna non superiore a ml. 2,50;
- vani ascensori, impianti tecnologici funzionali all'insediamento ritenuti dall'ufficio strettamente necessari al soddisfacimento delle esigenze di adeguamento;
- loggiati aperti su di un lato fino alla profondità di ml. 2,50; la maggiore profondità dei loggiati costituisce Slp., quindi volume;
- gli aggetti e i balconi;
- porticati aperti su almeno due lati;
- cabine o locali ad uso tecnologico per impianti e reti pubbliche; tali manufatti sono ammessi in ogni zona omogenea compatibilmente al corretto inserimento nel contesto ambientale circostante;
- in tutte le zone omogenee (escluse le zone A) di una dotazione per autorimesse nella misura di 1 mq./ 10 mc. di costruzione se inserite nell'edificio principale e 1 mq./ 20 mc. se corpo isolato, con altezza massima, compresa copertura, di ml. 2,50;
- tettoie di 20 mq. massimi aperte almeno su due lati con altezza massima, copertura compresa, di ml. 2,40.

Tali manufatti, conteggiati in Sc., sono assoggettati al rispetto delle norme sulle distanze prevista dal Codice Civile fermo restando la distanza minima di ml. 3,00 da edifici e proprietà se non in aderenza.

Per le costruzioni a confine di proprietà richieste non contestualmente dovrà essere prodotto atto bilaterale di obbligo e assenso soggetto a registrazione e trascrizione ai sensi di legge.”

Altezza massima

Le altezze complessive degli edifici sarà inferiore a quella massima fissata secondo l'art. 24 delle NTA in 5 mt.

L'altezza da computarsi secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NTA del PRG, per il quale l'altezza del fabbricato (h)

“si misura dalla quota zero, data dal piano di spiccato del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio (baricentro) col terreno allo stato naturale (Qn) (salvo il caso in cui sia stata preventivamente richiesto e rilasciato regolare provvedimento edilizio finalizzato alla risistemazione del terreno propedeutica agli interventi edilizi), fino all'intradosso del solaio “di copertura” dell'ultimo piano abitabile o agibile, per edifici con copertura impostata ad una quota massima di 50 cm al di sopra dell'estradosso del solaio medesimo e pendenza media inferiore al 35 %, ovvero fino all'intradosso della copertura dell'edificio negli altri casi. Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima del fabbricato non potrà di norma superare sulle fronti a valle l'altezza massima consentita maggiorata del 20 %.

Nel medesimo caso, previa valutazione da parte dei competenti Organi Comunali, è consentito il superamento del limite sopra detto sino ad una altezza complessivamente pari a quella del primo piano interrato o seminterrato per non più del 40 % della lunghezza di ciascuna facciata.

Ai fini del computo delle distanze dai confini e dagli edifici contigui, si misureranno le altezze totali ed effettive delle singole fronti.

In caso di edifici articolati derivanti dall'aggregazione di più costruzioni o caratterizzati dalla presenza di piattaforme comuni, le disposizioni relative all'altezza massima ammissibile si applicano a ciascuna singola porzione qualora la stessa, per dotazione di accessi e scale, costituisca autonoma entità funzionale.”

Verifiche dei dati planivolumetrici

Il comparto oggetto di intervento del presente PL, come già precedentemente citato, si sviluppa su di un'area che ha estensione pari a mq. 60.055.

L'art. 24 delle NTA consente un indice di edificabilità fondiaria (I.F.) pari a 0,3 mc/mq. E' consentita quindi un'edificabilità massima pari a mc 16.638,69 (60.055 mq x 0,3 mc/mq - mc. 1.377,81). Secondo lo stesso articolo sopraccitato delle NTA, essendo questo un comparto superiore ai 10.000 mq, l'80% del volume massimo edificabile potrà avere destinazione residenziale, pari quindi a mc. 13.310,95, mentre il restante 20%, mq. 3.327,74 per destinazioni non residenziali.

Il presente PL sviluppa tre diverse tipologie residenziali con volumi diversi come di seguito riportati:

- **Tipologia A** = mc. 312 - **Tipologia B** = mc. 930 - **Tipologia C** = mc. 501

La volumetria totale residenziale sarà quindi pari a mc. 12.936 ed una volumetria pari a mc. 3.307,00 per attrezzature culturali sanitarie assistenziali. Risultano quindi verificati gli indici determinati dalle NTA del PRG vigente, come di seguito riportate:

- volume totale di progetto mc. 15.973,00 < mc. 16.638,69 max ammissibile
- volume residenziale di progetto mc. 12.936,00 < mc. 13.310,95 max ammissibile
- volume non residenziale di progetto mc. 3.307,00 < mc. 3.327,74 max ammissibile

1.4.6 Opere concernenti il sistema di accessibilità

Per ciò che concerne il sistema di accessibilità, il Piano di lottizzazione prevede, come meglio descritto nell'apposito allegato specifico sulla viabilità, la realizzazione della strada di collegamento con via Brughiere e la modifica della regolamentazione della circolazione nelle via Brughiere e via Dei Prati, per garantire in tutta sicurezza l'accesso al nuovo comparto residenziale.

La definizione tecnica sommaria delle opere infrastrutturali legate alla riqualificazione della parte terminale di via Brughiere fino all'intestazione del comparto privato, le tecnologie di applicazione si possono indicare come di seguito riportato:

- per la sede stradale: è previsto uno scavo di scorticamento ed un successivo riporto di materiali inerti per il raggiungimento delle quote di progetto. Segue la formazione di sottofondo stradale in misto di cava con relativa stesura e cilindatura, successiva realizzazione del piano di posa e delle pendenze in stabilizzato di cava su cui viene posato lo strato di conglomerato bituminoso a massa chiusa.
- Per i marciapiedi: i marciapiedi sono realizzati con la medesima tecnologia di cui la punto precedente e delimitati da cordoli in cls 12x25x100. Sono costituiti da un riporto di mista aggregante e soprastante terra di coltura per l'inerbimento.
- Per i sottoservizi : è prevista una nuova rete di smaltimento delle acque nere., 8na rete di tombinatura stradale, i cavidotti separati per tutti i sottoservizi di rito.

1.4.7 Le dotazioni di standard

Il progetto di Piano di Lottizzazione è completato con la prevista verifica di dotazione di standard.

Per ciò che concerne le funzioni di tipo residenziale, secondo i disposti del piano dei servizi, definitivamente approvato, le cessioni risultano essere:

- aree a standard richieste $12.936 : 150 \times 26,5 = 2.285,36$ mq

Per quanto riguarda invece il complesso destinato ad attrezzature culturali sanitarie assistenziali sono:

- aree a standard richieste 100% della slp pari a mq 1.012,50 = 1.012,50 mq

Il totale delle aree di cessione risulteranno quindi essere:

$$2.285,36 \text{ mq} + 1.012,50 \text{ mq} = 3.297,86 \text{ mq}$$

Tali cessioni non risultano verificate con aree in cambio, ma saranno monetizzate secondo i canoni quantificati dal Comune di Luino.

A deduzione di tali aree standard viene individuata un'area a parcheggio come da tav. 10 ad uso pubblico per la struttura culturale sanitaria assistenziale pari a mq. 655,00 in virtù di una superficie detraibile richiesta pari a 544,62 (50% s.l.p.)

Saranno quindi monetizzate secondo i canoni quantificati dal Comune di Luino

$$3460,85 \text{ mq.} - 544,62 \text{ mq.} = \text{mq. } 2906,23$$

$$\text{Per un importo complessivo pari a mq. } 2.906,23 \times \text{€. } 32,53 = \text{€. } 94.539,66$$

1.4.8 Sintesi urbanizzazioni e modalità di scomputo oneri

Le opere di urbanizzazione tutte indicate nella presente relazione comportano, complessivamente, un costo totale pari ad **€. 232.087,58** ed in particolare:

OPERE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA

volumetria residenziale:	13.310,95 mc x 6.21 €/mc =	82.661,00 €
attrezzature culturali sanitarie	1.109,25 mq x 11.47 €/mq =	12.723,10 €
Totale opere di urbanizzazione primaria	=	95.384,10€

OPERE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIA

volumetria residenziale	12.936 mc x 9.75 €/mc =	129.781,76 €
attrezzature culturali sanitarie	1.012,50 mq x 6.24 €/mq =	6.921,72 €
Totale opere di urbanizzazione secondaria	=	136.703,48 €

Ne consegue:

- per quanto concerne le urbanizzazioni primarie, sono previste opere per **€. 106.962,03** di valore superiore agli oneri dovuti pari a **€. 91.945,94**, nulla deve essere corrisposto a tale titolo.
- per quanto concerne le urbanizzazioni secondarie, non sono previste a scomputo alcune opere, il valore da corrispondere al Comune di Luino sarà quindi pari a **132.444,00 €**

1.5 Documentazione fotografica

Prima di effettuare l'analisi specifica si propone una semplice documentazione fotografica di introduzione conoscitiva rimandando, ovviamente, a specifici sopralluoghi laddove insorgessero dubbi.

VISTA GENERALE DEL PIANO CON AREA DI INTERVENTO



VERSANTE LATO SUD



AREA DI INTERVENTO



VERSANTE A VALLE - LATO EST



VIABILITA' DI ACCESSO



VIABILITA' INTERNA



VISTA EDIFICI ESISTENTI



VISTA STALLE ESISTENTI







PRATO, ZONA UMIDA E MACCHIA BOSCHIVA



Zona "umida"



area "prativa"



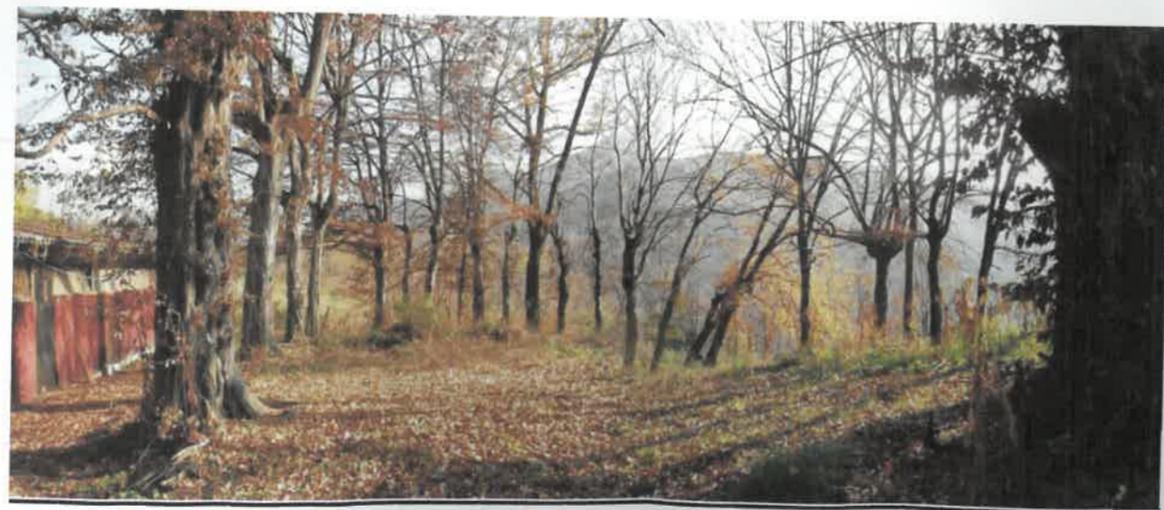
Macchia "arbustiva"



Boschetto di "Bambusa"



Macchia boschiva



Roccolo di carpini

1.6 Inquadramento generale

Il Sito, con una superficie fondiaria di 60.055 metri quadrati, occupa una porzione di territorio semi prativo inserita nel contesto boschivo che ricopre le alture mosse alle spalle dell'abitato di Creva, frazione di Luino.

Luino si sviluppa lungo il Lago Maggiore a quota minima media di circa 193 metri s.l.m in estensione urbana di risalita spondale fino a raggiungere le alture circostanti. L'area in proprietà giace in un pianoro ricompreso tra una quota minima di m. 305 ed una punta massima di m. 330.

Siamo inseriti nel contesto prealpino lombardo nell'ambito del sistema imbrifero del Lago Maggiore caratterizzato da terrazzamenti estesi e mossi scavati da profonde fenditure, infatti i confini naturali del sito in oggetto vedono a sud la valle del Tresa ove scorre l'omonimo fiume verso il lago, a nord-est si sviluppa l'altopiano agricolo e boschivo ed a ovest si estendono i boschi in risalita verso il picco più alto.

Il complesso ambientale delle vallate contermini costituiscono l'unità territoriale ben riconoscibile definita il "luinese" con la Val Veddasca, la Valtravaglia, ma anche la Val Cuvia, Valganna, Valceresio, che presentano mutevoli aspetti dipendenti non solo dalle variazioni altimetriche ma anche dal differente grado di antropizzazione.

Gli innesti delle valli risentono del coagulo urbanistico derivante dagli originari sviluppi abitativi successivamente aggravato dalle problematiche derivanti dalle attuali grandi aree industriali pertanto la ricerca di spazio ha determinato la crescita di piccoli abitati e nuclei di mezza costa dediti in origine all'agricoltura ed alla pastorizia la dove erano e sono presenti malghe e squarci prativi con pietraie che arrestano l'estendersi del bosco.

E' questo il caso dell'area in oggetto caratterizzata da un ampio spazio prativo circondato da bosco, da colline, da versanti in caduta scoscesa, da piccoli nuclei abitati, da viabilità adagiate secondo la livelletta naturale.

In questo contesto si è sviluppata negli anni passati una attività di allevamento avicolo di livello imprenditoriale con la costruzione di diverse stalle organizzate e finalizzate alla produzione alimentare a ciclo completo.

L'attività si è poi interrotta e definitivamente arrestata mentre in seguito si sono insediate a fianco due residenze private significative.

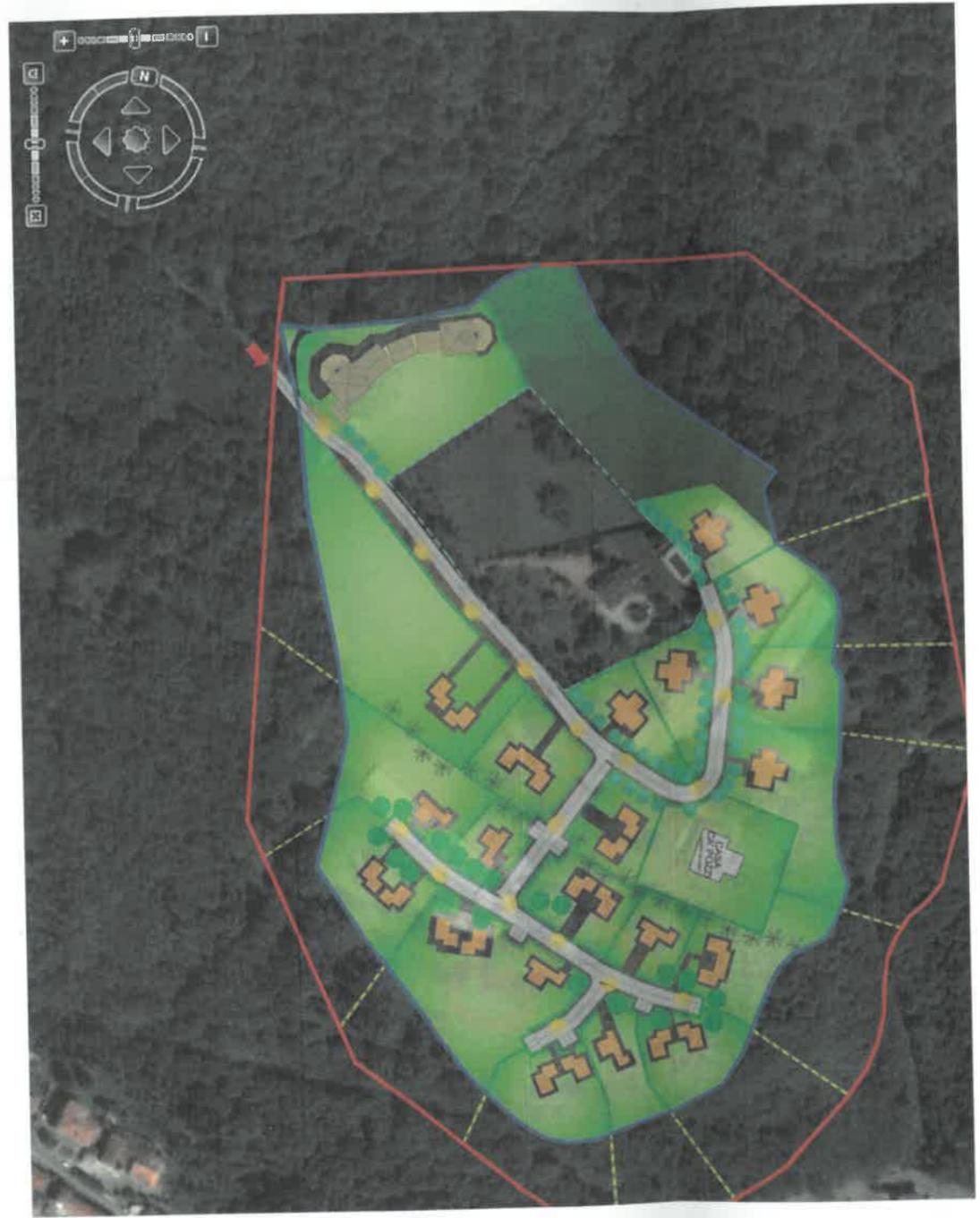
Attualmente il Piano Regolatore consente di riconvertire il volume esistente destinandolo principalmente alla residenza e l'operatore intende operare in tal senso.

Il territorio è prevalentemente agricolo e forestale.



Vista aerea





VISTE AEREE

COMPARAZIONE VISTA AEREA CON SOVRAPPOSIZIONE DI PROGETTO

1.8 Rilevanze naturalistiche

L'area in oggetto si trova sull'altipiano alle spalle di Luino in affaccio secondo l'asse nord-sud sulla valle del Tresa e quindi sul lago Maggiore.

Siamo nell'esteso bacino imbrifero del Verbano che da quota 193 m s.l.m. nel territorio italo-svizzero, sale fino a punta Dufur nel massiccio del Monte Rosa per attestarsi su una media di m 1270 s.l.m.. Molto interessante è il sistema degli immissari maggiori Ticino, Maggia, Toce e il Tresa (a sua volta emissario del lago di Lugano).

E' evidente che in questo ambito importante sono presenti rilevanze naturalistiche ad ampio spettro che per brevità vengono omesse.

In realtà, riducendo a zoom successivi l'attenzione prima sul pianoro di appoggio a quota m 300 ca. s.l.m. e poi all'interno dell'area in oggetto il potenziale naturalistico si riduce o meglio si confina con connotazioni di modesta entità di seguito analizzate.

1.9 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regione Lombardia

L'analisi dell'ambito in oggetto parte inizialmente andando a ricercare tutti i collegamenti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

E' importante verificare come il PTPR considera il territorio in oggetto sia nella visione generale che nel particolare evidenziando gli aspetti o le tutele eventuali che dovessero emergere.

Tavola A - Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio

La descrizione degli ambiti geografici identifica l'area all'interno del sistema denominato "3.11 Varesotto".

La descrizione dell'unità tipologica di paesaggio identifica l'area all'interno del sistema denominato "4.2 Fascia prealpina - V. Paesaggi dei laghi insubrici"

... Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggiore superficie boschiva ed inoltre sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali...

...*Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili quali il Luinese e la Val Veddasca, la Val Travagila ...*

Il contenimento degli ambiti di espansione urbana ... il recupero di piccoli centri ... il governo delle aree boschive ... il rilancio di strutture obsolete... possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale.

Tavola B - Elementi identificativi e percorsi panoramici

Il capitolo specifico dei luoghi di identità non identifica alcun riferimento in zona.

Le uniche visuali sensibili sono riconosciute nell'ambito del valico di Ponte Tresa (74 VA)

Le strade panoramiche più vicine sono la S.P. 5 delle Val Veddasca da Maccagno al confine di stato (82 VA)

Tavola C- Istruzioni per la tutela della natura

La parte prima tratta le unità tipologiche di paesaggio, gli elementi costitutivi e i caratteri connotativi. Nell'ambito della Fascia Prealpina indica i paesaggi della naturalità montana e delle dorsali e delle valli prealpine con aspetti particolari e gli indirizzi di tutela.

Nulla di specifico riguarda l'area in oggetto.

Buona norma generale cita . . . *vanno tutelati adottando cautele affinché ogni intervento, pur se limitato, sia mimetizzato e/o opportunamente inserito nel paesaggio.* . . .

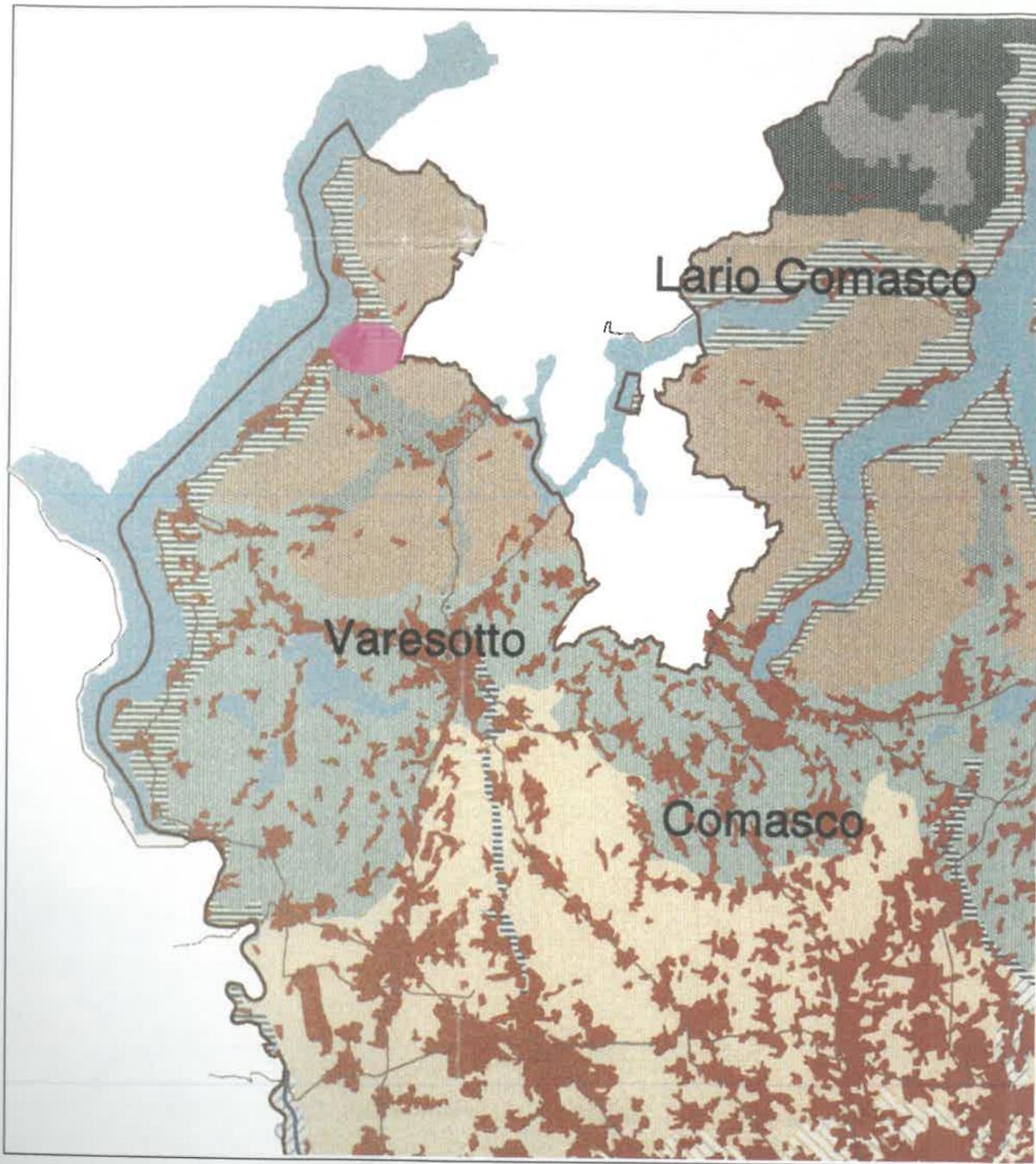
Tavola D- Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata

Nulla di specifico riguarda l'area in oggetto.

Tavola E- Viabilità di rilevanza paesistica

Nulla di specifico riguarda l'area in oggetto.

E' citato il Percorso pedonale escursionistico che riguarda generalmente la parte montana e collinare della provincia di Varese che prende avvio nel Luinese e si conclude a Porto Ceresio. (23 - 3V Via Verde Varesina)



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Regione Lombardia

Assessorato all'Urbanistica

Piano del Paesaggio Lombardo
Piano Territoriale Paesistico Regionale

A - Ambiti Geografici e
Unità Tipologiche di Paesaggio

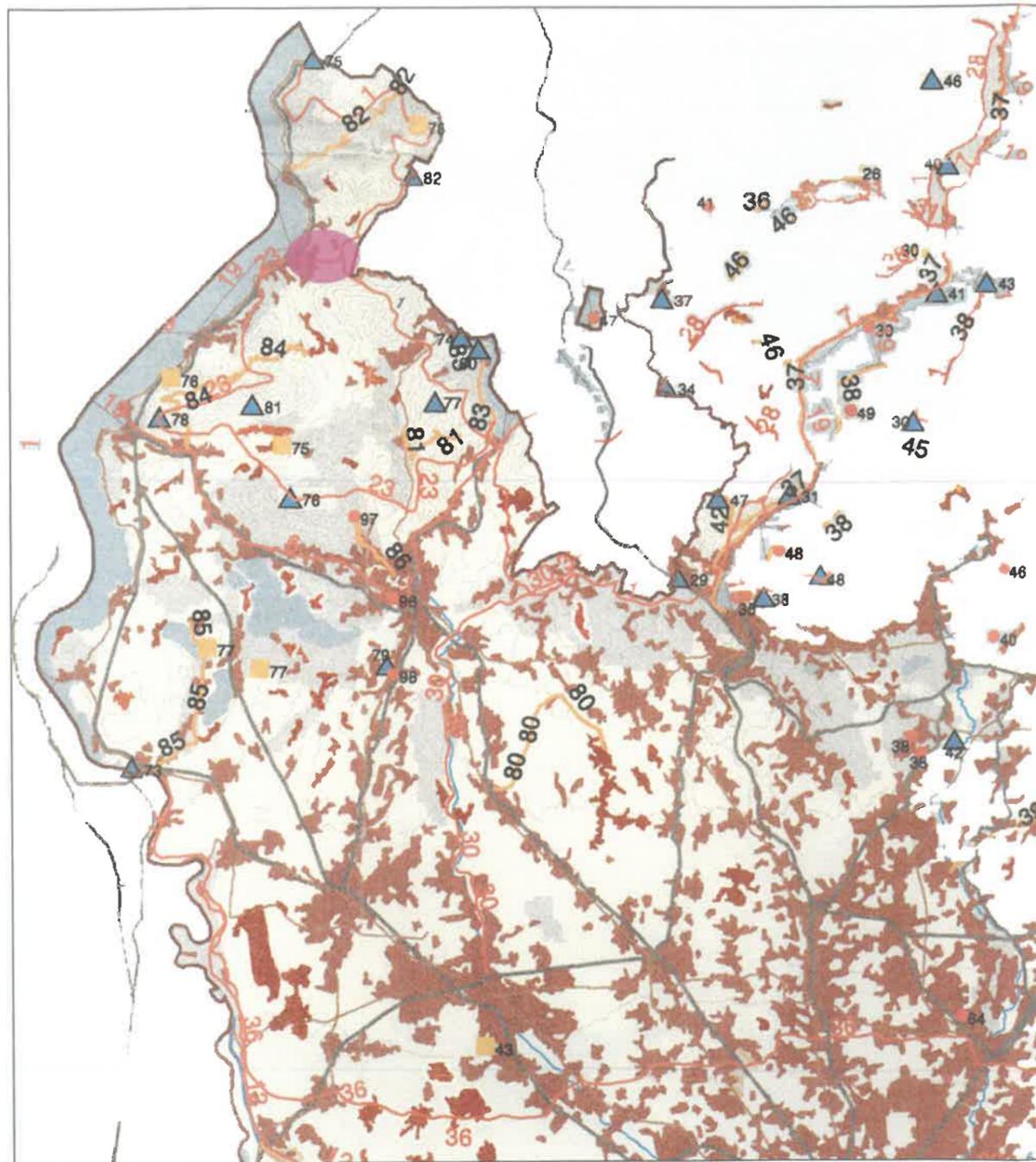
-  Confini regionali
-  Strade statali
-  Canali
-  Ambiti urbanizzati
-  Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

- Fascia alpina**
 -  paesaggi delle valli e dei versanti
 -  paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
 -  paesaggi dei laghi insubrici
 -  paesaggi della montagna e delle dorsali
 -  paesaggi delle valli principali
- Fascia collinare**
 -  paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
 -  paesaggi delle valli prealpine
- Fascia dell'alta pianura**
 -  paesaggi delle valli fluviali scavate
 -  paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- Fascia della bassa pianura**
 -  paesaggi delle fasce fluviali
 -  paesaggi delle colture foraggere
 -  paesaggi della pianura cerealicola
 -  paesaggi della pianura risicola
- Oltrepo' pavese**
 -  paesaggi della pianura pedeappenninica
 -  paesaggi della montagna appenninica
 -  paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

VERIFICA CON IL P.T.P.R.

-A- **AMBITI GEOGRAFICI E UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Regione Lombardia

Assessorato all'Urbanistica

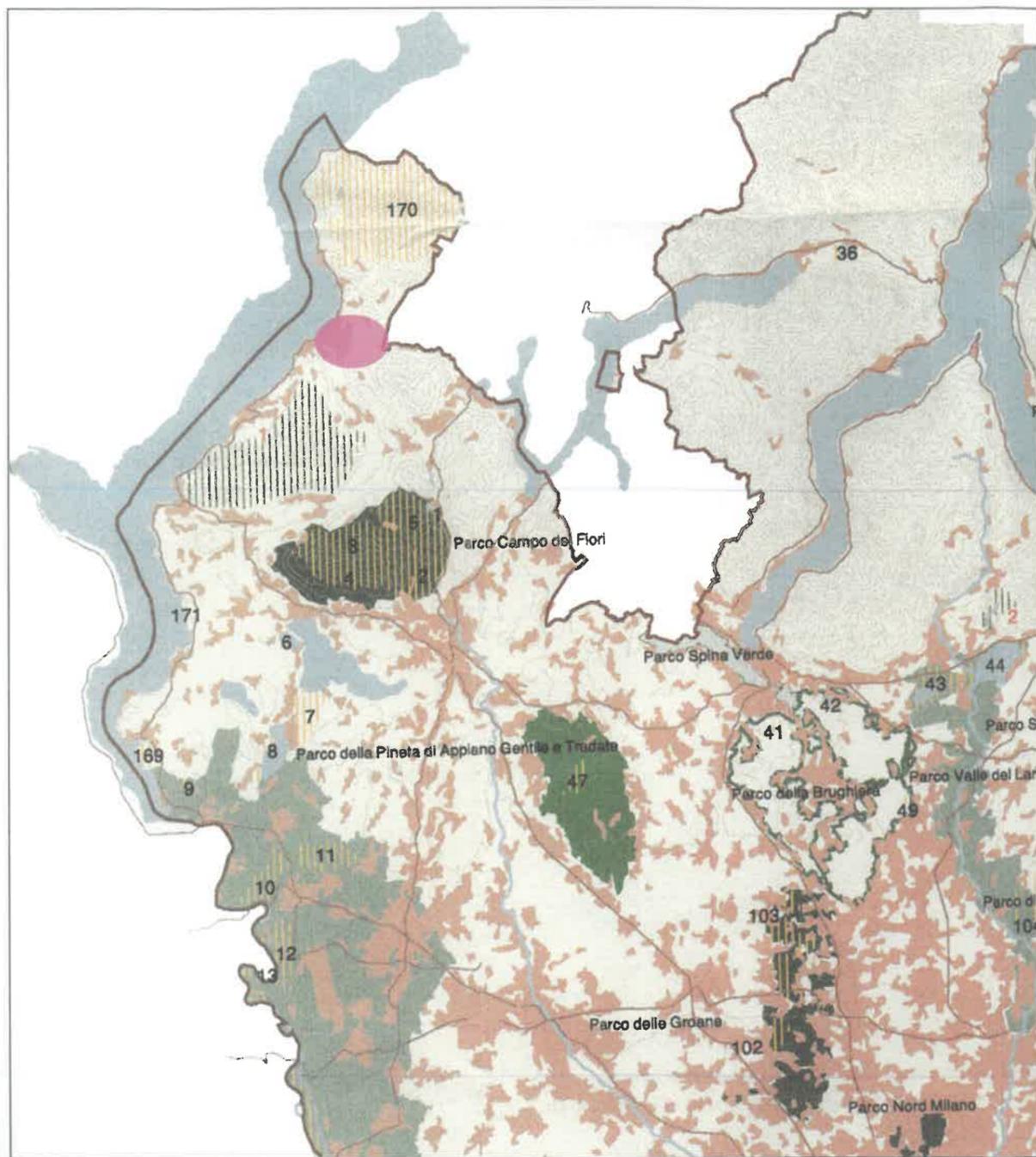
Piano del Paesaggio Lombardo
Piano Territoriale Paesistico Regionale

B - Elementi identificativi e percorsi panoramici

-  Confini regionali
-  Luoghi dell'identita' regionale
-  Paesaggi agrari tradizionali
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Linee di navigazione
-  Visuali sensibili
-  Strade panoramiche
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Laghi
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Fiumi
-  Curve di livello
-  Canali
-  Ambiti di rilevanza regionale della montagna
-  dell'Oltrepo'
-  della pianura

VERIFICA CON IL P.T.P.R.

-B- ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI PANORAMICI



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Regione Lombardia

Assessorato all'Urbanistica

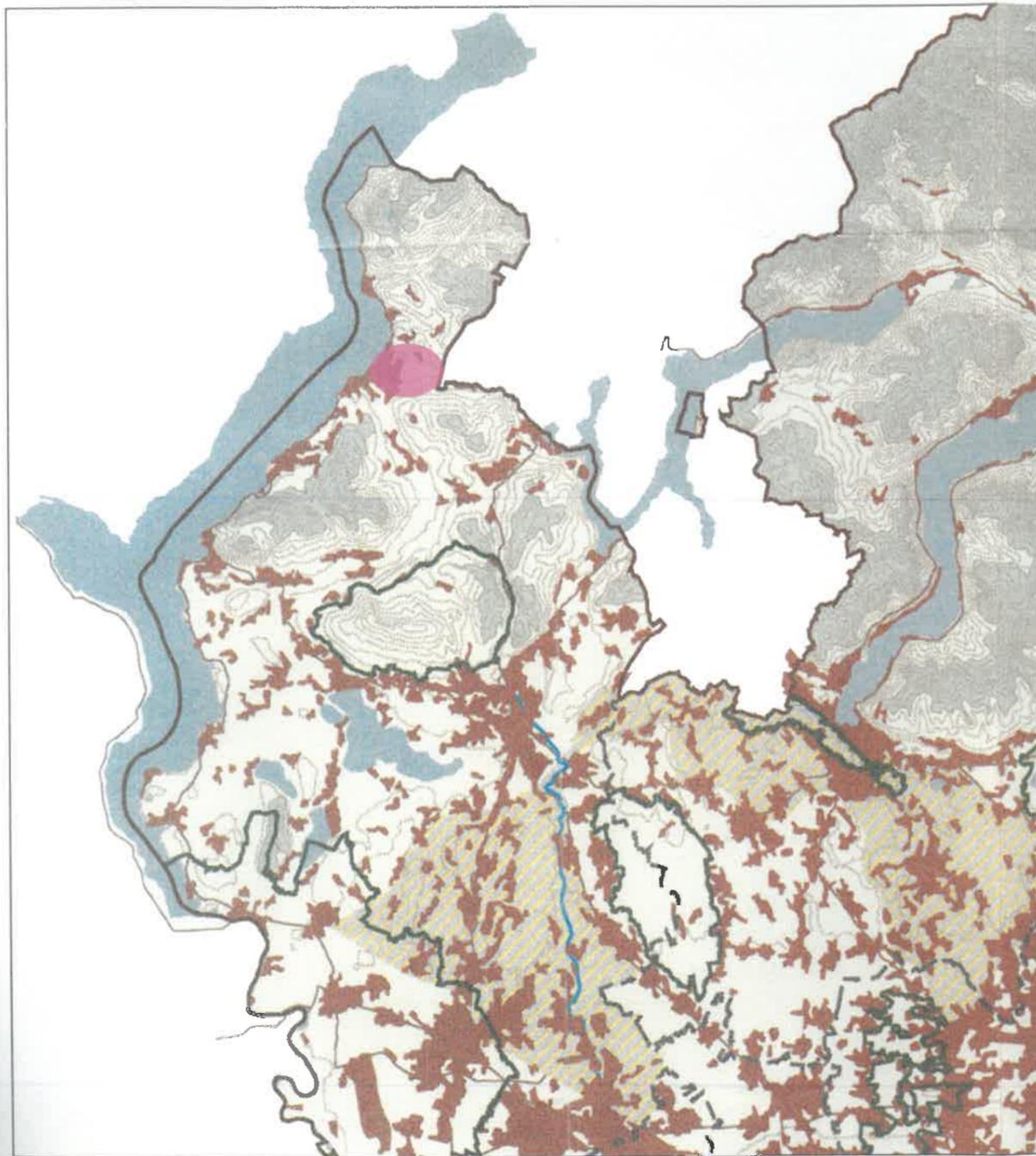
Piano del Paesaggio Lombardo
Piano Territoriale Paesistico Regionale

C - Istituzioni per la tutela della natura

-  Confini regionali
 -  Laghi
 -  Strade statali
 -  Canali
 -  Fiumi
 -  Curve di livello
 -  Siti d'importanza comunitaria (n°)
 -  Siti d'importanza nazionale (n°)
 -  Ambiti urbanizzati
 -  Parco dello Stelvio
-
-  Parchi regionali
 -  Senza legge istitutiva
 -  Piani istituiti in corso di elaborazione
 -  Piani adottati in istruttoria presso la Regione
 -  Piani adottati in istruttoria presso l'Ente gestore
 -  Piani approvati

VERIFICA CON IL P.T.P.R.

-C- ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Regione Lombardia

Assessorato all'Urbanistica

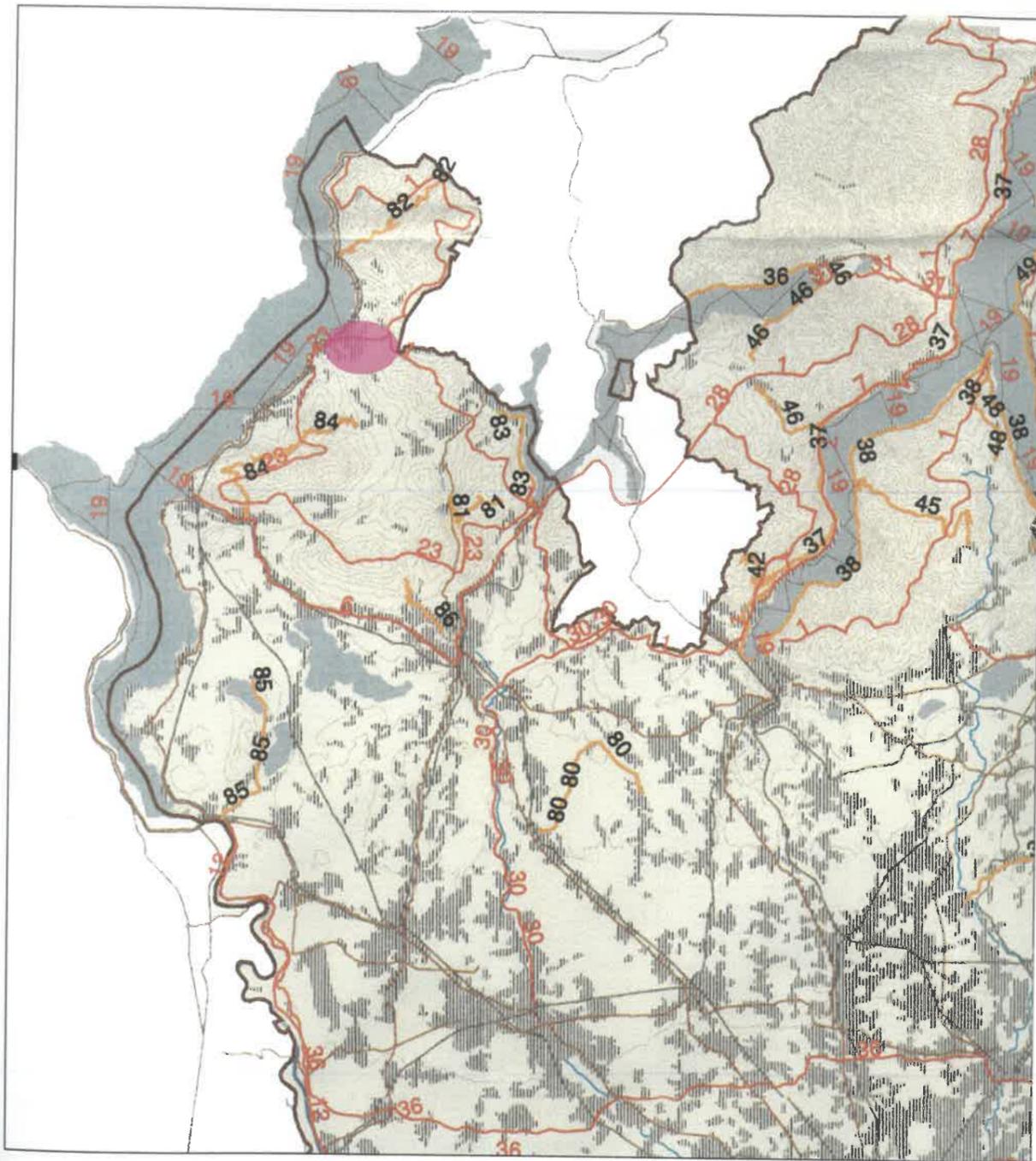
Piano del Paesaggio Lombardo
Piano Territoriale Paesistico Regionale

D - Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operativita' immediata

-  Confini regionali
-  Confini provinciali
-  Parchi regionali approvati e istituiti
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Laghi
-  Ambiti urbanizzati
-  Canali
-  Fiumi
-  Strade statali
-  Curve di livello
-  Golena della Sesia e del Po
-  Ambiti di criticita'
- Aree di particolare interesse ambientale-paesistico**
-  Ambiti di specifico valore storico ambientale
-  Ambiti di contiguita' ai parchi Sud Milano, Oglio Nord e Oglio Sud
-  Ambiti di elevata naturalita'

VERIFICA CON IL P.T.P.R.

-D- QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INDIRIZZI DI TUTELA E DI OPERATIVITA' IMMEDIATA



AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Regione Lombardia

Assessorato all'Urbanistica

Piano del Paesaggio Lombardo
Piano Territoriale Paesistico Regionale

E - Viabilita' di rilevanza paesistica

-  Confini regionali
-  Tracciati guida paesaggistici
-  Linee di navigazione
-  Strade panoramiche
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Laghi
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Fiumi
-  Curve di livello
-  Canali

VERIFICA CON IL P.T.P.R.

-E-

VIABILITA' DI RILEVANZA PAESISTICA

1.10 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Va

Lo studio prosegue applicando lo stesso metodo di verifica al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese ricercando nelle cartografie tematiche e nella Relazione Generale i collegamenti con il territorio in oggetto di analisi.

Tavola AGR 1 - Agricoltura Ambiti Agricoli (5.1.1 Le regioni agrarie)

Il PTCP identifica il progetto in Regione Agraria 1 - Montagna dell'alto Verbano Orientale e cita ... *presenza di poche aziende agricole, fortemente motivate; ...i punti di debolezza sono la marginalità del territorio e la difficoltà ad allargare la base produttiva;...opportunità sono lo sviluppo di agriturismi...*

... l'attività agricola ha un ruolo marginale in termini socio economici e risulta compromessa dallo sviluppo urbanistico, infrastrutturale e produttivo per quanto riguarda la disponibilità delle risorse fondiarie...

In realtà tutta la zona è considerata "svantaggiata" in termini di sfruttamento agricolo ed auspica riconversioni compatibili là dove risultano sostenibili ed inseribili.

Un accenno all'importanza della macchia boschiva trova indicazioni negli indirizzi di valorizzazione del bosco ai fini paesaggistici ambientali(5.3.5) ...conservare le biodiversità, promuovere la riqualificazione e la rinaturalizzazione delle aree extra urbane, migliorare l'inserimento nel territorio di infrastrutture con particolare riguardo alla percezione paesaggistica...

Tavola PAE 1 - Paesaggio Carta di Sintesi

Questa tavola e le successive riferite al paesaggio fanno riferimento al *Capitolo 6 - Paesaggio* ed alle successive analisi estese agli specifici argomenti.

La definizione di ambiti paesaggistici significativi non contempla l'area in oggetto di analisi che risulta priva di rilevanze naturali anche ai sensi delle L.394/91 (parchi naturali) della L.R. 86/83 (Monumenti naturali) come con quote sup./inf. ai metri 500 selle o crinali principali tracciati pedonali di percezione o fruibilità paesaggistica o panoramica.

A valle dell'area in oggetto è indicata una strada panoramica di collegamento tra mete turistiche riferite alla S.P. Creva -Cremegna - Ponte Tresa che è connessa comunque con un sentiero.

Detto sentiero è identificabile nella cosiddetta "Strà di Caver", l'originaria strada delle capre, oggi costituisce un percorso ippo-ciclo-pedonale che si integra in un sistema che si estende per oltre 140 km. lungo il territorio delle valli luinesi ma non interagisce con l'area del progetto.

Va inoltre citata la presenza nel versante di trincee della Linea Cadorna

Tavola PAE 2 - Paesaggio Carta del sistema informativo Beni Ambientali

Con riferimento alla presenza di Vincoli Ambientali come da D. Lgs. 42/04 sul territorio va rilevata l'assenza di qualsiasi elemento vincolante. Non sono presenti beni individuali né sistemi articolati, parchi o riserve oaree di elevata naturalità.

I corsi d'acqua, anche di reticolo minore, non attraversano il pianoro mentre a valle scorre il fiume Tresa.

Va citato un piccolo ristagno di acque che sgronda lo scorrimento superficiale del pianoro prima della definitiva cessione al versante in caduta nel Tresa. Detto ristagno che inzuppa il terreno in determinate occasioni di precipitazioni meteoriche senza mai creare specchio d'acqua, provoca semplicemente a presenza di vegetazione igrofila.

Tavola PAE 3 - Paesaggio Carta della rete ecologica

Non sono presenti zone SIC e ZPS né esiste l'ipotesi di perimetrare un PLIS, inoltre non sono evidenziate criticità o nodi strategici.

Va verificato il rapporto con le problematiche di habitat faunistico.

Il progetto della rete ecologica della provincia di Varese è disegnato in riferimento al modello di idoneità faunistica ... alle aree più idonee ai corridoi... alle linee di tendenza... al posizionamento di varchi e di corridoi di connessione.

... queste direttrici principali... e trasversali... hanno permesso di identificare delle "core areas" che consentono la comunicazione faunistica ... suddivise in gerarchia naturalistica: core area principale, secondaria, di completamento e fascia tampone.

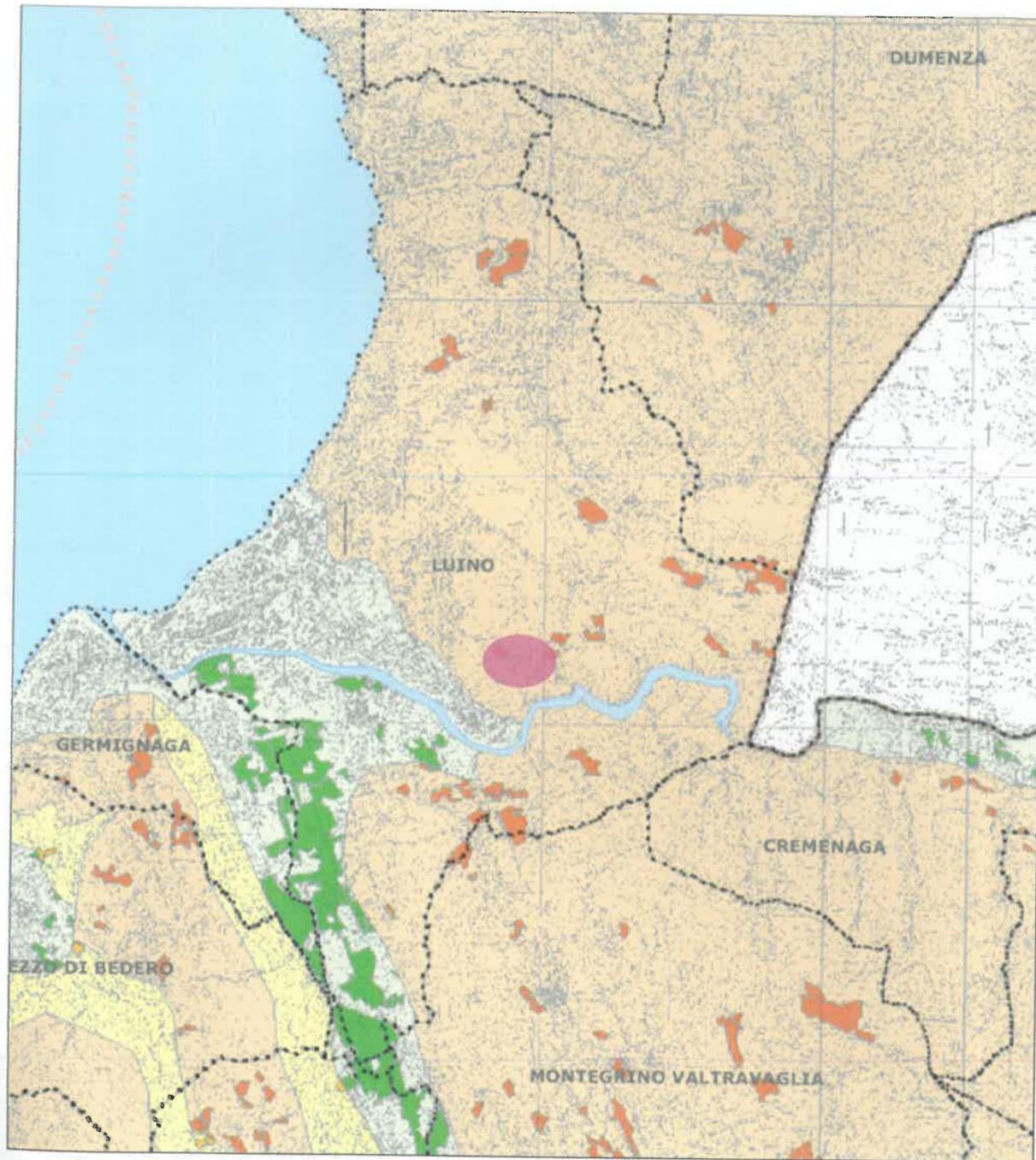
Tavola PAE 1b - Paesaggio Carta delle rilevanze e delle criticità

La tavola non contiene elementi riguardanti l'area in oggetto

P.I.F. - Piano di Indirizzo Forestale della C.M. Valli del Luinese

Il Piano di Indirizzo Forestale rileva nella Carta delle tipologie forestali e nella carta degli Interventi forestali alcune annotazioni specifiche riguardanti la località Case Pozzi. Sono perimetrali i Querceti, i Castagneti, ed alcune Formazioni particolari di scarsa valenza territoriale quali il pioppo tremulo, il ciliegio tardivo che non interferiscono significativamente con l'intervento (vedi tavola 14).

E' stato richiesto specifico parere alla Comunità Montana di Luino.



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

PROVINCIA di VARESE **AGRICOLTURA** **AGR 1**
 Ambiti agricoli Scala 1:50.000

Legenda

Ambiti agricoli

-  Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
-  Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)
-  Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile)

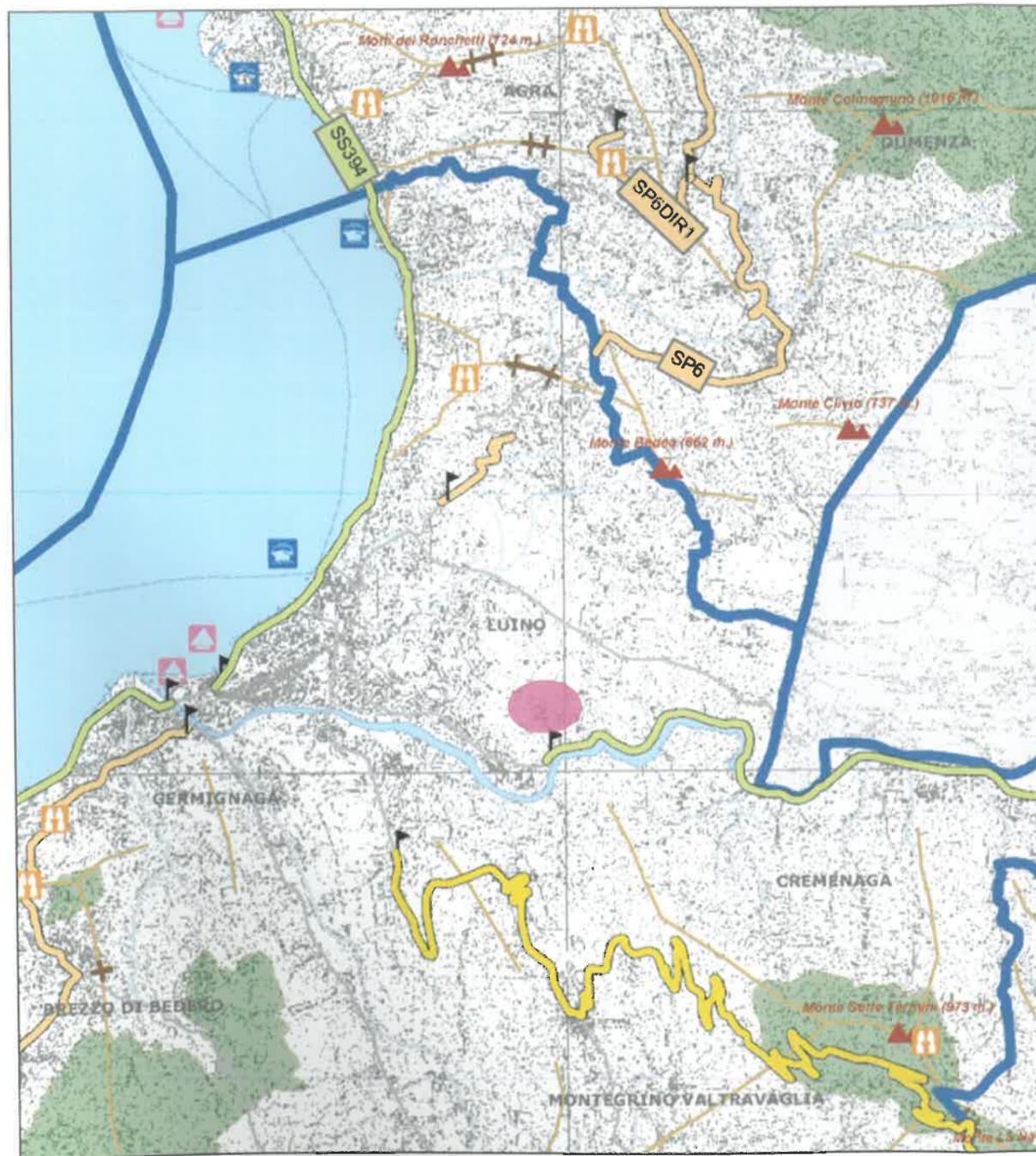
Capacità d'uso del suolo (L.C.C.)

-  Macro classe F (classi da 1 a 3)
-  Macro classe MF (classe 4)
-  Macro classe PF (classi da 5 a 7)

Simboli

-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici

VERIFICA CON IL P.T.C.P.
-AGRI- AGRICOLTURA - AMBITI AGRICOLI



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

PROVINCIA di VARESE
PAESAGGIO
PAE 1

Carta di sintesi
Scala 1:50.000

Legenda

Rilevanze Naturali

- Aree di elevata naturalità (art. 17 PTPR)
- Parchi naturali (L. 394/91)
- Monumenti naturali (L.R. 86/83)
- Cime con quote superiori ai 500 metri
- Cime con quote inferiori ai 500 metri
- Selle principali
- Crinali principali

Rilevanze della percezione e fruibilità

Tracciati di interesse paesaggistico

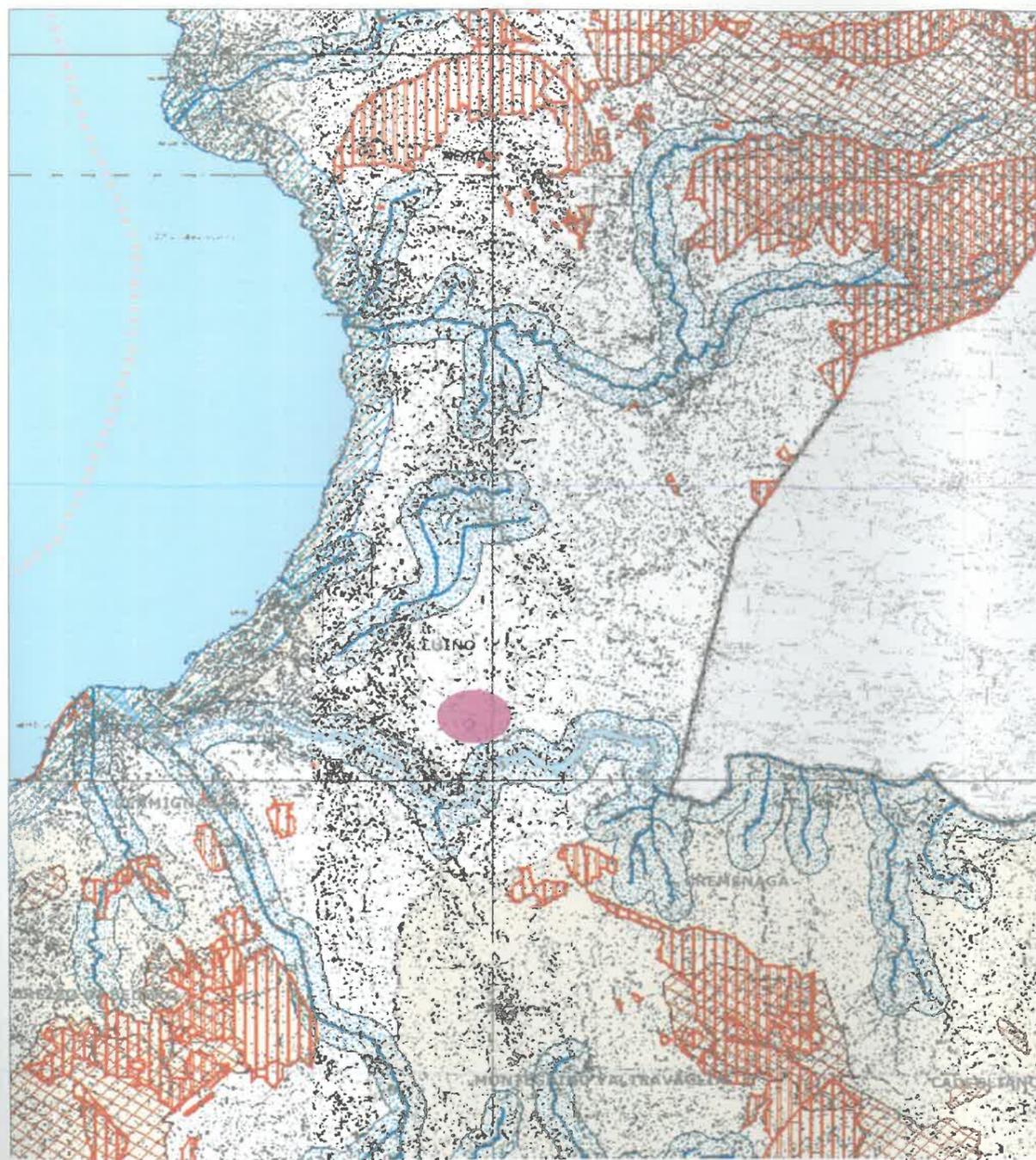
- Strada panoramica
- Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche
- Strada panoramica nel verde
- Strada di collegamento tra mete turistiche
- Strada nel verde
- Punti panoramici

Altri elementi di interesse paesaggistico

- Strade
- Ferrovie
- Linee di navigazione
- Porti turistici
- Scali
- Cremagliere
- Fune
- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale

VERIFICA CON IL P.T.C.P.

-PAE1- PAESAGGIO - CARTA DI SINTESI



 **AREA OGGETTO DI INTERVENTO**

PROVINCIA di VARESE
PAESAGGIO PAE 2

Carta del Sistema Informativo Beni Ambientali Scala 1:50.000

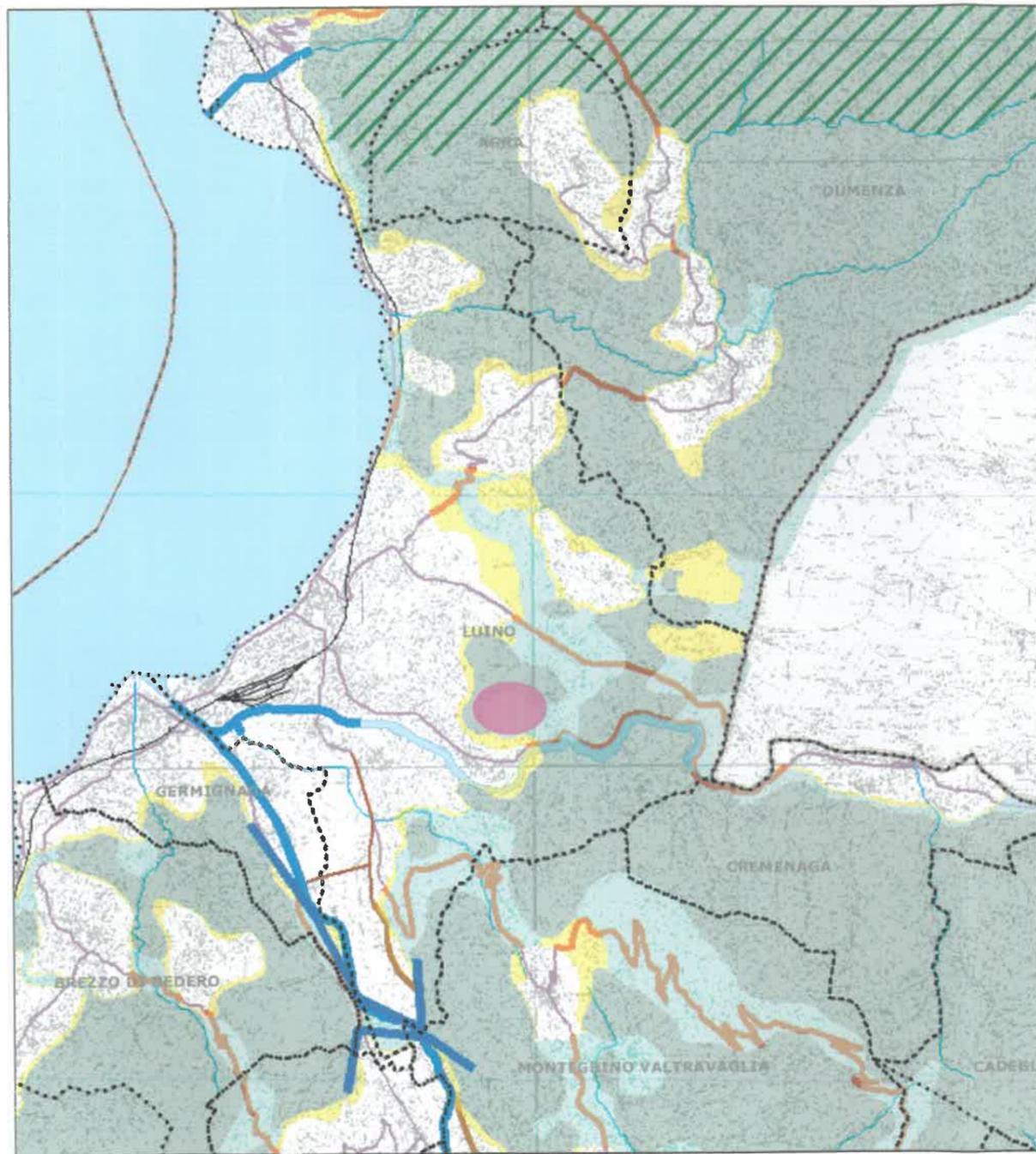
Legenda

Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

-  I beni individuati - Art. 136
-  Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
-  Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
-  I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
-  Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
-  Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
-  Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)
-  I beni ambientali - Art. 136
-  Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PTPR
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Fiumi

VERIFICA CON IL P.T.C.P.

-PAE2- PAESAGGIO - CARTA DEL SISTEMA INFORMATIVO BENI AMBIENTALI



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

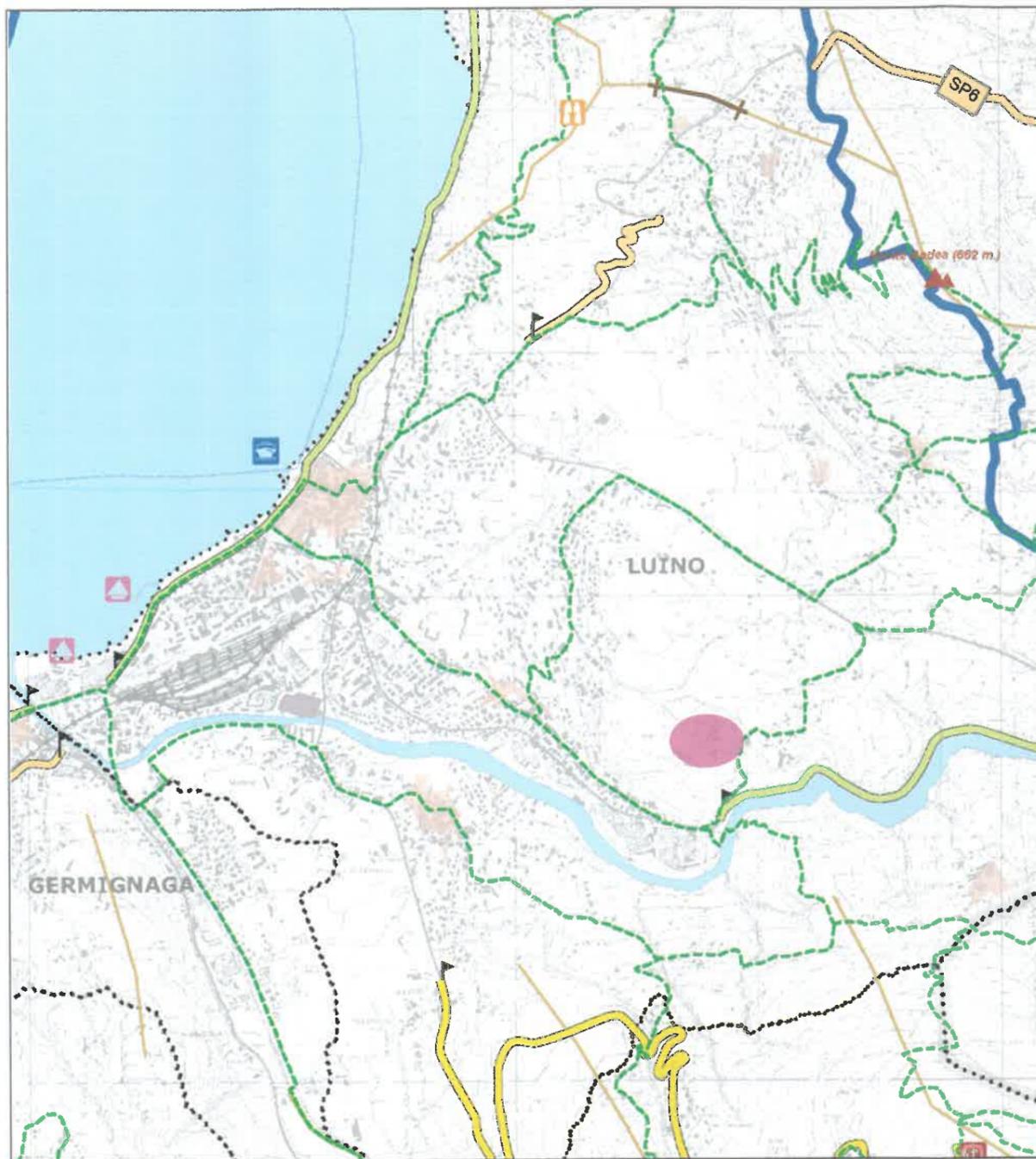

PAESAGGIO **PAE 3**
 Carta della Rete ecologica Scala 1:50.000

Legenda

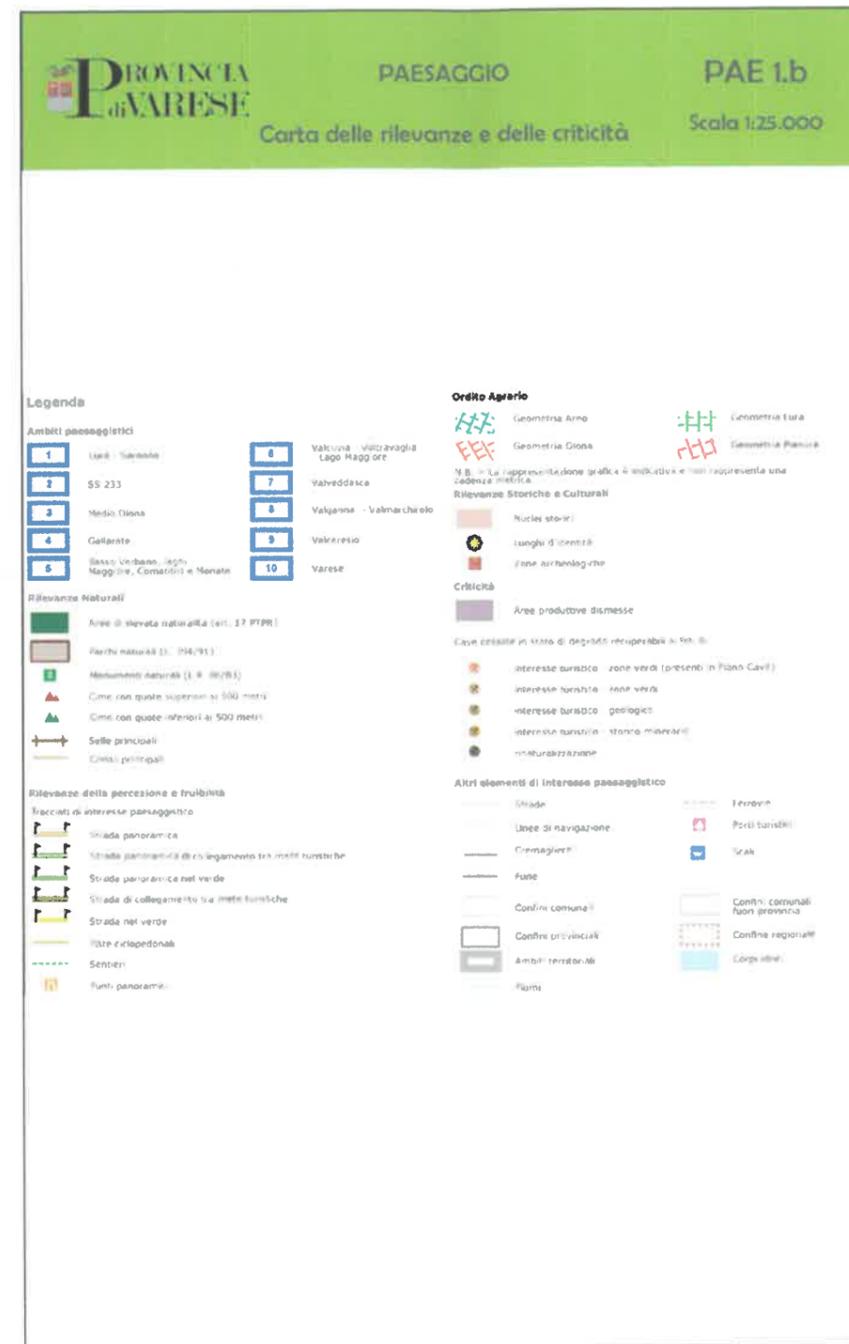
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | SIC e ZPS |  | Infrastrutture esistenti ad alta interferenza |
|  | Parchi naturali regionali |  | Autostrade esistenti ad alta interferenza |
| PLIS | | | |
|  | Da istituire |  | Infrastrutture in progetto ad alta interferenza |
|  | Riconosciuti |  | Viabilità in progetto |
| Elementi di progetto | | | |
|  | Core area - principale |  | Ferrovie esistenti |
|  | Core area - secondaria |  | Autostrade esistenti |
|  | Completamento |  | Infrastrutture per la mobilità esistenti |
|  | Fascia tampone |  | Rete delle Province di Milano e Como |
|  | Corridoi fluviali da riqualificare |  | Connessioni con le reti delle province limitrofe |
|  | Valichi | Riferimenti territoriali | |
|  | Nodi strategici |  | Confini comunali |
|  | Criticità |  | Confini comunali fuori provincia |
|  | Interventi previsti nel Piano d'Area Malpensa |  | Confini provinciali |
| | |  | Confine regionale |
| | |  | Acque aperte |
| | |  | Idrografia principale |

VERIFICA CON IL P.T.C.P.

-PAE3- PAESAGGIO - CARTA DELLA RETE ECOLOGICA



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO



VERIFICA CON IL P.T.C.P.

-PAE1 b- PAESAGGIO - CARTA DELLE RILEVANZE E DELLE CRITICITÀ

1.11 Morfologia del paesaggio

L'area in oggetto non presenta particolari elementi di interesse naturalistico ma contiene alcune componenti tipiche del paesaggio circostante che si inquadrano, come già detto, nell'unità di paesaggio delle valli prealpine.

Vengono di seguito evidenziati gli elementi singoli morfologici che nell'insieme compongono l'ambiente in oggetto.

- Versante a valle:
- Versante a monte
- Pianoro prativo
- Terrazzamento d'ambito
- Percorsi
- Preesistenze agricole
- Preesistenze residenziali

1.12 Componenti biotiche

1.12.1 Vegetazione e habitat

Si tratta di boschi misti di latifoglie con scarsa presenza di conifere o sempreverdi. Lo strato arborea è generalmente molto sviluppato e presenta coperture intorno all'88 % e altezze pari a 22 metri. Gli strati arbustivi sono discretamente sviluppati, presentando coperture medie intorno al 25 % ed altezze medie pari a circa 5/6 metri. Lo strato erbaceo presenta uno sviluppo variabile, con coperture comprese tra il 20% e il 90 % e altezza media di circa 30 centimetri. (*Habitat della regione Lombardia*)

L'habitat generale è quello già citato delle valli prealpine

Non si rilevano degli habitat specifici

Gli elementi di naturalità spontanea ed antropizzata sono

- Prato
- Prato umido
- Filare di betulle antropico
- Roccolo di carpini antropico
- Macchia boschiva di versante
- Macchia arbustiva di sottobosco
- Gruppi di vegetali selezionati
- Boschetti di bambuse
- Rocce affioranti

1.12.2 Fauna

Le specie faunistiche rinvenute nell'habitat tipico sono elencate nel Formulario Standard Natura 2000 e nell'**Allegato II della Direttiva 92/43/CEE** con particolare attenzione ai Siti di spiccata naturalità e scarsa presenza antropica.

Le presenze riscontrabili nelle foreste di versante, nei ghiaioni e valloni anche scoscesi con presenza di boschi misti con strati arbustivi medi e squarci prativi o malghe possono riassumersi per categoria.

E' importante rilevare che l'area in oggetto, a causa dell'andamento pianeggiante e della destinazione agricola di allevamento, ospita la presenza costante dell'uomo che condiziona molto la spontaneità di varie specie che trovano spazi solo nei versanti e nelle zone impervie.

Di seguito gli elenchi relativi alle specie rilevate e alcune considerazioni.

1.12.3 Avifauna

Aquila chrysaetos (*Aquila reale*), Buteo buteo (*Poiana*), Accipiter gentilis (*Astore*), Milvus migrans (*Nibbio*), Falco tinnuculus (*Gheppio*), Bubo bubo (*Gufo reale*), Athene noctua (*Civetta*), Alectoris greca (*Coturnice*), Lyrurus tetrix (*Fagiano di monte*), Apus melba (*Rondone alpino*), Dryocopus marithius (*Picchio nero*), Picoides major (*Picchio rosso maggiore*), Fringilla coelebs (*Fringuello*), Turdos merula (*Merlo*)

1.12.4 Rettili e anfibi

Vipera aspis (*vipera comune*), Coluber viridiflavus (*biacco maggiore*), Natrix natrix (*biscia dal collare*), Lacerta viridis (*ramarro*), Anguis iragilis (*orbettino*), Salamandra salamandra (*salamandra pezzata*), Triturus alpestris (*Tritone alpestre*).

1.12.5 Mammiferi

Lepus capensis (*lepre comune*), Lepus timidus (*lepre alpina*), Sciurus vulgaris (*scoiattolo*), Myoxus glis (*Ghiro*), Erinaceus europaeus (*riccio occidentale*), Vulpes vulpes (*volpe*), Meles meles (*tasso*), Mustela nivalis (*donnola*).

1.13 Componenti idro-geologiche

Per tutti gli aspetti riguardanti la geologia del territorio nelle sue componenti idrografia, morfologia, clima, e geomeccanica ecc. si rimanda ai contenuti della specifica relazione del geologo Fabio Meloni.

1.14 Problematiche del sistema viario, dei trasporti e degli accessi.

Per tutti gli aspetti riguardanti le problematiche della viabilità sia esterna che interna al comparto si rimanda ai contenuti della specifica relazione dello studio TRM engineering.

2.1 Premessa

L'analisi delle interferenze si prefigge di verificare tutti i possibili episodi di correlazione tra le componenti del progetto e gli elementi ambientali qualificanti del territorio che lo ospita..

Gli aspetti presi in considerazione sono i seguenti:

- Vegetazione
- Fauna
- Acqua
- Aria
- Energia
- Antropologia e aspetti socio economici
- Viabilità
- Azioni, componenti, conseguenze e grado di incidenza.

In caso di incidenza significativa sull'ambiente, verranno fornite **misure di attenuazione e/o compensazione**, allo scopo di minimizzare gli impatti e concorrere alla conservazione delle valenze biologiche presenti.

2.2 Vegetazione

Nella tavole di progetto specifiche è stato rappresentato lo stato attuale della vegetazione sia all'interno che nei dintorni dell'area di intervento.

Area Prativa

Si tratta di prati stabili o praterie magre da fieno di media altitudine, su suoli poco profondi, con una discreta disponibilità di acqua e con un periodo vegetativo relativamente lungo.

Dominati dalle graminacee (generi *Poa*, *Festuca*, *Bromus*, *Lolium*, *Phleum*, *Anthoxanthum*, ecc.), sono caratterizzati dai colori dei fiori di Ranucolo, Trifoglio, Achillea, Centaurea, Romice, Potentilla e molte altre specie.

Tale associazione è detta "seminaturale" in quanto deriva dalle pratiche antropiche: la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività (sfalcio e concimazione) ha permesso il mantenimento di un equilibrio. Nel momento in cui cessano le pratiche agricole, la composizione floristica di questi prati cambia e alcune specie tendono a scomparire.

In prossimità della zona centrale in leggera depressione la vegetazione erbacea si arricchisce di specie idro-igrofile. Essa colonizza i terreni umidi, sui quali inizia un processo di interramento. Specie tipiche sono la canna di palude e la carice

Il progetto prevede un parziale consumo della superficie a prato ma propone la riqualificazione generale e complessiva anche delle superfici incolte destinandole a prato seminato semi rustico (Poa - festuca - lolium) con positivo effetto finale.

Inoltre è prevista la sistemazione dei singoli lotti abitativi con l'arredo a verde mediante la messa a dimora di essenze vegetali da decorazione paesaggistica.

La tipologia dei giardini e la definizione delle essenze sarà oggetto di specifica definizione da concordare in fase di progetto definitivo-esecutivo.

Area Arbustiva e Boschiva

La macchia mista bosco/arbusti/sottobosco si sviluppa principalmente nelle zone perimetrali alla piana centrale a prato ed in alcuni episodi.

L'antropizzazione del territorio ha progressivamente dilatato la malga originaria al fine di ottimizzare la produzione di foraggio confinando il bosco sempre più sul perimetro o nelle porzioni scoscese (versanti e vette).

Siamo in presenza principalmente di latifoglie con rare conifere e significative colonie di bambusa. Gli episodi all'interno dell'area sono rappresentati da querce singole, da betulle in filare, da un roccolo di caccia in carpini, da graminacee delle zone rocciose affioranti.

Il progetto prevede una sostanziale salvaguardia e riconferma dello stato di fatto perimetrale esistente. Non sono previste opere di disboscamento ma sono previste opere di riqualificazione ambientale.

Sono indicati nuovi filari per sottolineare ed ombreggiare la viabilità interna aumentando notevolmente il patrimonio vegetale.

2.3 Fauna

Allo stato attuale la zona in esame non costituisce l'ambiente idoneo alla riproduzione e alla nidificazione di specie particolarmente sensibili: infatti la presenza dell'uomo, la viabilità esistente e l'attività di allevamento hanno già creato i presupposti per una convivenza tra l'uomo e le specie meno sensibili antropofile, per sosta o per ricerca di cibo.

L'inserimento di un sistema di residenza organizzata non produrrà sostanziali modificazioni alle abitudini della fauna presente.

Sarà possibile incentivare la nidificazione ponendo a dimora nuove siepi sempreverdi.

2.4 Acqua e Reticolo Idrico Minore

La conformazione morfologica generale dell'area è caratterizzata dalla poca profondità del sottosuolo e dalla presenza di rocce affioranti.

Pertanto l'idrologia è pressoché inesistente se si esclude la zona di ristagno che evidentemente è determinata proprio dalla scarsa profondità e permeabilità del sottosuolo.

Il pianoro gode di equilibrio delle acque di scorrimento superficiale che convergono verso il punto più basso di ristagno e poi in una fenditura del versante in caduta nel Tresa

Il progetto non modificherà detto equilibrio e lo studio dimostra la ricerca dei piani ottimali di appoggio e del terrazzamento più idoneo all'inserimento degli stabili al fine di non creare barriere naturali.

E' stato verificata la compatibilità con il Reticolo Idrico Minore (R.I.M.) ove compaiono i corsi indicati nell'area in oggetto, senza rilevare contrasti o interferenze.

L'acqua ai fini sanitari verrà garantita dalla rete dell'acquedotto comunale. Sono previste cisterne di accumulo dell'acqua meteorica al fine di garantire anche l'irrigazione.

2.5 Aria

Come già descritto precedentemente, la struttura nel suo complesso non produce alcuna immissione inquinante in atmosfera poiché non sussistono impianti né motori alimentati con combustibili.

Gli unici produttori di limitato scarico gassoso saranno le caldaie per il riscaldamento di effetto ininfluente sull'ambiente in generale.

2.6 Energia

La struttura in progetto sarà servita dalle reti pubbliche: ENEL per la forza motrice Telecom per le reti telefoniche e allacciamento all'acquedotto comunale per l'adduzione dell'acqua ad uso domestico

Il fabbricato ospitante sia gli uffici dell'attività sia dell'abitazione del custode verrà costruito, nel rispetto del D.L. 192/2005, e S.m.a. a basso fabbisogno energetico con particolare cura per il rispetto degli indici riferiti all'entrata in vigore della normativa dal gennaio 2010, di trasmittanza termica delle strutture verticali opache, delle strutture orizzontali opache, delle strutture trasparenti, oltre che l'utilizzo di generatori ad alto rendimento con temperatura del fluido non superiori a 60°.

Inoltre è prevista l'installazione di impianto solare termico per coprire al minimo il 50 % del fabbisogno annuo di energia per la produzione di acqua calda sanitaria e un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

La struttura sarà parzialmente autosufficiente e l'obiettivo sarà il massimo risparmio energetico anche con l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura che verranno meglio specificate con il progetto definitivo-esecutivo.

Una nota particolare va riservata al rischio derivante dall'inquinamento luminoso secondo le prescrizioni specifiche in materia. Pertanto tutto il complesso andrà verificato e certificato in tal senso.

2.7 Antropologia.

Non è il caso di descrivere l'operosa attività che caratterizza gli abitanti del Lago Maggiore in quella porzione di territorio che funge da cerniera tra l'Italia e la Svizzera incrocio, da sempre, di eventi storici, socio-culturali e di transiti verso il nord Europa.

E' caratterizzata da una "gens" concreta ed ostinata ma, soprattutto, abituata a far tesoro del limitato territorio pianeggiante racchiuso nella cornice dei monti.

L'area in progetto, come già detto, si trova a monte dell'abitato di Creva, frazione di Luino in una zona che, per orografia del territorio, ospita insediamenti originariamente a vocazione agricola e oggi piccoli episodi sparsi di residenza e piccola attività.

L'intervento pertanto si pone in analogia con i piccoli centri residenziali ed agricoli della zona.

Unitamente al complesso abitativo è previsto anche un corpo di fabbricati destinati per volontà del P.R.G. ad attrezzature culturali sanitarie ed assistenziali.

2.8 Viabilità

Con riferimento alla citata relazione sul sistema viabilistico in generale e di progetto che analizza le problematiche e suggerisce le proposte risolutive, in questa sede si valutano i rapporti di interferenza delle dinamiche derivanti dalla nuova residenza con la viabilità esistente ed in generale con l'ambiente che ospita l'intervento.

E' necessario in distinguere in due fasi: la prima è circoscritta e corrisponde al periodo di cantiere che termina con la consegna delle opere completate, la seconda invece si riferisce al normale regime che deriva dal complesso residenziale insediato ed attivo nelle quotidiane funzioni.

La fase di cantiere è caratterizzata dalla presenza di mezzi d'opera sia in transito che operanti in sito, tralasciando i problemi del sito che sono analizzati in altri capitoli (Rumore, Aria, ecc) per ridurre il carico veicolare seppur temporaneo, nell'abitato di Creva si propone di utilizzare anche l'esistente viabilità non asfaltata che collega verso la provinciale via Lugano.

In tale ipotetica eventualità la soc. "Ca Pozzi " si farà carico di sistemare la strada, ad opere finite, cedendo al Comune di Luino una rinnovata viabilità ad uso sia dei nuovi residenti che della comunità in generale.

Mentre per il traffico stanziale da e per Creva-Luino si propone la soluzione che prevede una serie di sensi unici che riequilibrerebbero il flusso in entrata ed in uscita.



Viabilità

2.10 Matrice degli impatti

FASE DI CANTIERE					
Azione	Componente ambientale	Conseguenze e problematiche	Grado di incidenza NEGATIVA		
			Bassa	Media	Alta
Esercizio dell'attività di cantiere della soc. "Ca Pozzi" srl	Vegetazione e flora	Modificazione della sola vegetazione prativa. Presenza antropica	X	X	
	Fauna	Ininfluente condizionamento derivante dalla presenza di attività antropica.	X	X	
	Paesaggio	Presenza di mezzi d'opera di personale e di materiale inerte accatastato	X		
	Aria	Emissioni gas di scarico dei mezzi d'opera	X		
	Rumore e vibrazione	Parziale Ininfluente	X		
	Acque	Possibilità di parziale alterazione dell'idrologia di superficie Ininfluente	X		
	Suolo	Escavazioni e recupero del terreno di coltura	X		

FASE DI ESERCIZIO					
Azione	Componente ambientale	Conseguenze e problematiche	Grado di incidenza NEGATIVA		
			Bassa	Media	Alta
Esercizio dell'attività riguardante la futura residenza	Vegetazione e flora	Ricostituzione del prato e formazione di giardini. (POSITIVITA')			
	Fauna	Ininfluente condizionamento derivante dalla presenza di attività antropica	X		
	Paesaggio	Inserimento nuove strutture abitative Presenza antropica e di mezzi privati in transito.	X		
	Paesaggio	Riqualificazione in generale (POSITIVITA')			
	Aria	Emissione ininfluente del gas di scarico degli automezzi in transito e da impianti di riscaldamento	X		
	Rumore e vibrazione	Emissioni sonore ininfluenti dei residenti	X		
	Acque	Mantenimento degli equilibri. Irrigazione. (POSITIVITA')			
	Suolo	Modellazione armonica (POSITIVITA')			

3.1 Valutazione della sensibilità Naturalistica

A seguito dell'analisi del progetto e vista la localizzazione geografica dell'area d'intervento considerato che:

1. non sono stati rilevati degli habitat di particolare interesse, all'interno del piano in generale e dell'area specifica in esame;
2. l'area in oggetto fa parte di un sistema paesaggistico costituito da radure inserite nella macchia boschiva che già ospitano insediamenti simili;
3. la zona è al di fuori da qualsiasi perimetrazione di tutela ambientale o fascia di rispetto, ed è collegata da strade al tessuto urbano esistente
4. la vegetazione arborea, arbustiva e prativa rilevata a perimetro dell'intervento non subirà alcun tipo di interferenza anzi sarà possibile aumentare il carico vegetale con la formazione di nuove macchie boschive ;
5. non verrà modificato o alterato il regime idrico superficiale del pianoro
6. non verrà immesso alcun tipo di inquinante nella falda idrica
7. non sono previsti inquinanti gassosi di alcuna natura
8. non sono previste immissioni sonore oltre a quelle derivanti dalle attrezzature operative in fase iniziale e circoscritta al cantiere e successive derivanti da una normale attività di residenza privata.
9. non sono previste sorgenti luminose inquinanti oltre a quelle necessarie per garantire la sicurezza notturna del sistema abitativo e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso.
10. è prevista la messa a dimora di vegetali per la formazione di filari lungo la viabilità e per la creazione di giardini interni
11. è previsto un impianto di irrigazione di soccorso per il mantenimento degli impianti vegetali e dei giardini
12. l'edificazione prevista ricalca principalmente il sedime dei fabbricati agricoli precedenti e tutto il complesso è impostato nel massimo rispetto degli elementi naturali preesistenti .
13. i piani di appoggio del comparto e la viabilità interna, seguono il terrazzamento naturale al fine di contenere al massimo l'impatto visivo evitando episodi di contrasto
14. non verranno impiegati materiali non compatibili o vistosamente impattanti nel rispetto di semplici architetture che si riconducono alla tipologia agricola locale
15. saranno previsti sistemi di risparmio energetico

Dall'analisi della proposta progettuale in rapporto alle componenti biotiche (flora e fauna) e abiotiche dell'area, si ritiene l'intervento in esame compatibile con la situazione ambientale riscontrata senza effetti negativi eccessivi sull'integrità del Sito sia specifico che limitrofo..

Pertanto durante la fase di esercizio dell'impianto in oggetto si rilevano interazioni della proposta progettuale di bassa negatività con l'ambiente per la componente relativa alla vegetazione - flora, fauna.

Si rileva che alcuni interventi contengono caratteristiche di positività e quindi si configurano come migliorie per l'ambiente in generale.

3.2 Valutazione sensibilità Morfologico-strutturale , Vedutistica e Simbolica

La presenza di un territorio dalle caratteristiche note per bellezza e particolarità come il comprensorio che si affaccia sul lago Maggiore determinano un'importanza storica conclamata che è superfluo ribadire.

L'indiscussa qualità paesistica in senso lato è tangibile e sicuramente leggibile e riconoscibile nei sistemi che compongono l'ambito e costituisce l'elemento chiave di identificazione e di riconoscibilità del sito sotto tutti gli aspetti.

Tutto ciò vale in senso generale comprensoriale, di fatto l'area in oggetto è ricompresa in un ambito di più modesta realtà naturalistica e ambientale nel territorio circostante l'intervento sono già presenti realtà comparabili a quella in progetto.

Il modo di valutazione simbolico fa riferimento a fattori strettamente legati al rapporto che l'uomo ha saputo costruire con il luogo. Secondo la Convenzione Europea del Paesaggio questa chiave di lettura è quella che meglio esprime il concetto di paesaggio in senso lato estendendolo ed elevandolo a "ambito di vita per la popolazione che vi risiede".

Il progetto previsto è coerente con il contesto che lo ospita, ha scelte materiche corrette, forme e dimensioni che non costituiscono impatto al paesaggio.

L'analisi sotto l'aspetto **morfologico-strutturale** produce una valutazione finale con alcuni elementi di positività ed alcuni di bassa negatività.

La tipologia dell'intervento non risulta in contrasto sia per l'attività proposta che per i benefici addotti all'ambiente derivanti dalla riqualificazione ambientale del paesaggio di pertinenza alle residenze.

L'analisi sotto l'aspetto **vedutistico** produce una valutazione finale complessivamente positiva o comunque con pochi elementi di negatività visiva in quanto l'intervento in progetto si inserisce, o meglio si nasconde, nel paesaggio riuscendo anche a rendersi poco percettibile sia per la specifica natura della destinazione d'uso che grazie alle opere di mitigazione ambientale adottate.

L'analisi sotto l'aspetto **simbolico** produce una valutazione finale positiva se la si finalizza alla componente **sociale** che l'intervento contiene, in quanto la natura dell'opera apporterà vantaggi concreti nell'ambito del vissuto storico dell'area, unitamente ai servizi socio sanitari ed alle attrezzature assistenziali previste.

3.3 Conclusioni

Sulla scorta delle verifiche fin qui effettuate l'analisi dell'incidenza dei progetti accerta se e fino a che punto le opere in progetto inducono un cambiamento ambientale soprattutto naturalistico (incidenza su flora e fauna), sia di effetto temporaneo cantieristico che, soprattutto, definitivo di regime con eventuali influssi indotti nel tempo.

Le chiavi di lettura hanno fatto riferimento alle problematiche precedentemente analizzate:

- Ai criteri e ai parametri di incidenza morfologica e tipologica, considerando se gli interventi si inseriscono nell'ambiente, limitando o impoverendo le caratteristiche peculiari dello stesso.
- Ai parametri e criteri di incidenza botanica valutando se le opere o parti delle stesse possono compromettere la conservazione e/o la mutazione dell'Habitat esistente e quindi, di conseguenza, la sopravvivenza delle specie animali che ne fruiscono.
- Ai criteri e parametri di incidenza linguistica valutando se le trasformazioni in progetto sono confacenti (assonanti o dissonanti) con il linguaggio naturale (status) dei luoghi nei quali si inseriscono
- Ai parametri e ai criteri di incidenza visiva assumendo più punti di osservazione significativi per mettere in risalto punti critici o apprezzare l'inserimento delle opere nel contesto visuale , assumendo punti di osservazione da luoghi pubblici o che insistono su spazi pubblici.
- Ai parametri e criteri di incidenza simbolica considerando il rapporto che si andrà ad instaurare tra le opere di progetto ed i valori, che siano simbolici, culturali, o di immagine , assegnati dalla collettività ai luoghi nei quali si andranno a creare.

Sulla base delle valutazioni , considerazioni sui giudizi e sulle stime, effettuate relative alla sensibilità ambientale e del sito in generale e soprattutto in particolare per le componenti biotiche delle aree interessate ed alla assenza di incidenza sugli habitat interferenti con progetti si conclude che le opere esaminate nell'ambito del Piano Attuativo " Ca' Pozzi " producono uno Studio per la Valutazione di Incidenza Ambientale positiva o (negativa bassa) con assenza di impatto relativo alle singole tematiche sensibili.

Sono proponibili alcune opere di mitigazione e di compensazione che vengono successivamente trattate e che possono far parte di una convenzione specifica di accordo con l'Amministrazione Comunale.

Indicazione di Opere di Mitigazione e Compensazione

A seguito delle analisi effettuate, delle valutazioni e considerazioni precedentemente esposte si è arrivati ad una definizione complessivamente positiva dell'intervento.

Tuttavia la presenza di basse interazioni negative consiglia di valutare azioni o proporre ulteriori interventi di mitigazione o di compensazione.

Una ipotesi consiste nel rinforzare la cortina perimetrale di ricucitura con la macchia boschiva esistente mettendo a dimora soprattutto arbusti di dimensione medio piccola da concordare in seguito. Detta fascia avrà lo scopo di proteggere il bosco e aumentare la nidificazione degli uccelli.

E' sicuramente riconfermabile la formazione di filari alberati lungo le viabilità a scopo estetico e frangivento.

E' da salvaguardare il roccolo di carpini come elemento naturalistico e storico dell'uso del territorio per la caccia e per il riposo.

E' positivo che venga realizzata la sistemazione a verde (giardini) dei singoli lotti abitativi che miglioreranno l'estetica ed il patrimonio vegetale ovviamente concordando la tipologia delle essenze autoctone.

La macchia vegetale proposta in progetto nel suo complesso all'interno dell'area di progetto viene considerata utile e necessaria sia dal punto di vista paesaggistico per l'effetto di mascheramento, sia l'inserimento e la mitigazione ambientale.

Non si ritengono proponibili o necessari ulteriori interventi di mitigazione o compensazione purché il cantiere venga gestito nel pieno rispetto delle preesistenze vegetali e delle caratteristiche ambientali dalla zona.

Infine, la Ditta Committente, a garanzia delle lavorazioni svolte, potrebbe convenzionare con il Comune, un monitoraggio oppure redigere una relazione ambientale sulla attività svolta che attesti quanto ritenuto necessario al controllo in concerto con l'U.T.C. del Comune.

Compiegati ed allegati al presente documento sono stati redatti, in vari formati di scala, una serie di tavole di identificazione planimetrica, di sovrapposizione con le carte del P.T.P.R., del P.T.C.P. e del P.R.G. oltre a una serie di foto panoramiche dell'area in condizioni originarie e nello stato di fatto in cui si trova nonché di riprese aeree della zona.

Contestualmente viene consegnato il Piano di Lottizzazione completo composto da n° 18 Tavole.

Inoltre sono allegate le relazioni specifiche dello studio geologico e dello studio del sistema viabilistico.

Il materiale è restituito su supporto cartaceo ed informatico.

Luino

Il relatore e progettista
dott. arch. Gianni Reiners