

# COMUNE DI VENEGONO INFERIORE

## provincia di Varese

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AT2: VIA GIULIO CESARE VIA DEL CALCINACCIO

|              |                               |              |         |                  |
|--------------|-------------------------------|--------------|---------|------------------|
| PROGETTO:    |                               |              |         |                  |
| Allegato     | Titolo                        |              |         | Scala            |
| <b>A</b>     | RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA |              |         |                  |
|              |                               |              |         |                  |
|              |                               |              |         |                  |
|              |                               |              |         |                  |
|              | Progettato da                 | Disegnato da | In data | Codice Progetto: |
| Consegna     |                               |              |         | <b>10.16.02</b>  |
| 1° Revisione |                               |              |         | File:            |
| 2° Revisione |                               |              |         | PL CALCINACCIO   |
| 3° Revisione |                               |              |         | 05 ADOZIONE      |
| 4° Revisione |                               |              |         | Stile:           |
|              |                               |              |         | STEFY.ctb        |

Committente:

AGRICOLA VARESINA s.r.l. - Novate Milanese (MI)

Progettista:

Dott. Arch. **ENRICO LURAGHI**

Venegono Inferiore (VA), via Manzoni n°81 - Tel.: (0331)865147 - Email: studio.sdl@virgilio.it - Ordine Architetti Varese n.264

Collaboratori:

Dott. Arch. LAURA SANGIORGI - Varese

Dott. Arch. GIOVANNA CITA - Venegono Superiore (VA)

Dott. Arch. LAURA MONTALBETTI - Varese

Giugno 2017

# INDICE

|                                                                                          |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 01. PREMESSA                                                                             | pag. 02 |
| 02. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO                                                            | pag. 03 |
| 03. INQUADRAMENTO STORICO                                                                | pag. 04 |
| 04. STATO DI FATTO DEI SERVIZI                                                           | pag. 05 |
| 05. VINCOLI. FATTIBILITA' GEOLOGICA                                                      | pag. 05 |
| 06. SITUAZIONE CATASTALE                                                                 | pag. 06 |
| 07. FINALITA' E OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO                                | pag. 08 |
| 08. INQUADRAMENTO URBANISTICO                                                            | pag. 09 |
| 09. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO                                                          | pag. 10 |
| 10. QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO DEL P.I.I.                                              | pag. 13 |
| 11. SITUAZIONE AMBIENTALE DEL SITO. ANALISI DEGLI<br>EFFETTI, VALUTAZIONI E INDICAZIONI. | pag. 14 |

## RELAZIONE TECNICA.



### **01. PREMESSA.**

A seguito di istanza preliminare della società Agricola Varesina s.r.l. trasmessa in data 07/04/2017 prot. 2838, il Comune di Venegono Inferiore, con nota del 12/05/2017 prot. 3648, ha comunicato di aver ritenuto accettabile la proposta di Programma Integrato di Intervento per lo sviluppo dell'area definita nel P.G.T. "AT2: Via Giulio Cesare – via del Calcinaccio", invitando la società stessa a predisporre la documentazione necessaria per avviare la procedura di adozione e successiva approvazione del Piano attuativo.

In particolare, per quanto riguarda i fattori di interesse pubblico, il Comune ha ritenuto valida la proposta presentata riguardante l'esecuzione di opere di riqualificazione a scomputo degli oneri in capo al Programma, da realizzarsi entro il corrente anno, del tratto finale verso nord di via Cavour e del tratto di via del Calcinaccio da via Cavour fino al confine comunale.

Per quanto riguarda il P.I.I. si precisa che la proposta è progettata in conformità al P.G.T.

## 02. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO.



Via del Calcinaccio verso est



Via del Calcinaccio verso ovest



Via del Calcinaccio tratto verso Via Cavour



Angolo Via Cavour Via del Calcinaccio



Via Cavour verso sud



Via Cavour verso nord primo tratto



Via Cavour verso nord secondo tratto



Via Cavour verso P.I.I.

Si tratta di un'area libera, localizzata al confine con il Comune di Venegono Superiore, inclusa in un ambito urbanizzato e adeguatamente servito dal sistema viario urbano e intercomunale.

Dalla lettura del Documento di Piano, la trasformazione urbanistica prevista persegue l'obiettivo di completare l'edificato di questa parte del territorio comunale, consolidando la vocazione residenziale della zona.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è sostanzialmente pianeggiante. Rispetto alla via Cavour il piano di campagna si trova a una quota mediamente superiore di circa 120 cm.

In generale non si rilevano particolari criticità e il comparto da attuare risulta di facile accesso.

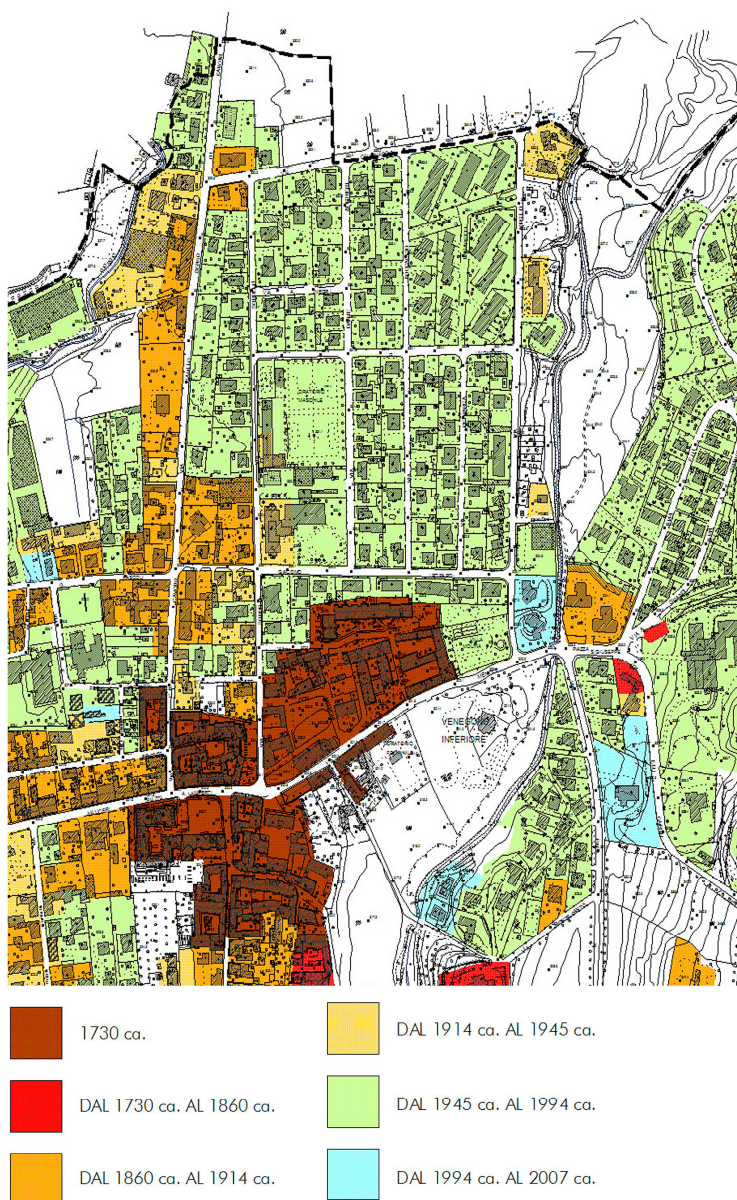
### 03. INQUADRAMENTO STORICO.

L'ambito interessato dal P.I.I., come detto in precedenza, è ubicato a ridosso del confine nord in prossimità della via Cavour, in Comune di Venegono Inferiore, e il suo

proseguimento, via Giulio Cesare, in Comune di Venegono Superiore; queste due vie rappresentano il collegamento viario storico fra i due Comuni, particolarmente importante nel periodo in cui vennero unificati. La via del Calcinaccio, invece, rappresenta la parte terminale verso est dell'originario tracciato, ancora rilevabile nelle mappe, che collegava la zona della strada provinciale 233 verso la valle dell'Oloni con quella boschiva della Pineta.

Con la realizzazione della Ferrovia Nord Milano, e successivamente dell'Aeroporto (con l'istituzione dell'area Demaniale), tale asse di collegamento è stato cancellato: restano solo pochi tra i quali, appunto, la via del Calcinaccio.

Questa parte del territorio comunale, denominata Ciapa, fino agli anni cinquanta del secolo scorso era interamente destinata alle coltivazioni



agricole.

A partire dalla fine degli anni cinquanta la zona è stata progressivamente suddivisa in piccoli lotti ed edificata con case e villini prevalentemente unifamiliari; il reticolo stradale mostra una serie di strade, fra loro parallele, che si diramano dalla via Leopardi che rappresenta l'asse a ridosso del centro storico dal quale si sono originate, verso nord, le prime abitazioni.

Questo comparto è, dunque, anche per una vocazione storica, il naturale completamento dell'edificato residenziale comunale (*Rif. stralcio DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche 1730-2007 ca.*).

#### **04. STATO DI FATTO DEI SERVIZI.**

La localizzazione dell'area lungo l'asse di collegamento fra i due Comuni ha assicurato nel tempo un costante adeguamento dei servizi.

Infatti, dalla lettura degli atti del P.U.G.S.S. nelle vie limitrofe, Cavour e del Calcinaccio, sono presenti tutti i servizi a rete:

- a. l'acquedotto comunale è presente sia lungo la via Cavour che lungo la via del Calcinaccio;
- b. la fognatura comunale di tipo misto è presente nel primo tratto di via del Calcinaccio fino al limite ovest del P.I.I. e lungo la via Cavour;
- c. la rete ENEL GAS è presente sia lungo la via Cavour che lungo la via del Calcinaccio;
- d. la rete Enel Distribuzione è presente sia lungo la via Cavour che lungo la via del Calcinaccio;
- e. la rete Telecom è presente sia lungo la via Cavour che lungo la via del Calcinaccio; è, inoltre, presente, lungo il confine ovest, una struttura di zona della Telecom;
- f. l'impianto di illuminazione pubblica è presente lungo la via Cavour e la via del Calcinaccio.

#### **05. VINCOLI. FATTIBILITA' GEOLOGICA.**

Su parte dell'area insiste un vincolo di natura paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c, del D.Lgs 142/2004, per la presenza nelle vicinanze del "Torrente San Giorgio" inserito nel reticolo principale di cui all'allegato A della D.G.R. n.X/4229 del 23/10/2015.

Dal punto di vista geologico, l'area ricade in classe di fattibilità 2A - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI -Area caratterizzata da condizioni geotecniche mediocri con possibile presenza di "cavità polliniche".

Si rimanda alla lettura della Relazione Geologica allegata, a firma della dott. Geologo Linda Cortelezzi, per una completa disamina dello stato dei luoghi e della compatibilità dell'intervento proposto.

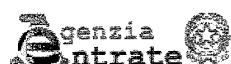
## 06. SITUAZIONE CATASTALE.

Dal punto di vista catastale il P.I.I. include per intero il mappale 2787 che all'Ufficio Provinciale del Territorio di Varese risulta così censito:

Comune di Venegono Inferiore, foglio 9, particella 2787, seminativo arborato classe 2, superficie 8.910,00 mq, R.D. euro 55,22, R.A. euro 57,52;

coerenze: a nord e a est confine con il Comune di Venegono Superiore; a sud via del Calcinaccio, mappali 356 e 3624; a ovest la via Cavour.

La proprietà risulta intestata alla società AGRICOLA VARESINA s.r.l. con sede in Novate Milanese (MI).



Ufficio Provinciale di Varese - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2016

Data: 24/01/2016 - Ora: 19.59.42 Segue

Visura n.: T16332 Pag: 1

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di VENEGONO INFERIORE ( Codice: L733)      |
| Catasto Terreni      | Provincia di VARESE<br>Foglio: 9 Particella: 2787 |

#### INTESTATO

|   |                                                   |              |                              |
|---|---------------------------------------------------|--------------|------------------------------|
| 1 | AGRICOLA VARESINA SRL con sede in NOVATE MILANESE | 03550570158* | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
|---|---------------------------------------------------|--------------|------------------------------|

#### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 10/02/1983 (antecedente all' impianto meccanografico)

| N.                                                                        | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       | DATI DERIVANTI DA                      |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|----------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                           | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito                                |                                     |
|                                                                           |                     |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale<br>Euro 55,22<br>L. 106.920 | Agrario<br>Euro 57,52<br>L. 111.375 |
| 1                                                                         | 9                   | 2787       |     | -                | SEMIN<br>ARBOR | 89 10          |       |                                        |                                     |
| FRAZIONAMENTO del 10/02/1983 n. 404383 in atti dal 30/01/1991 ANDREOTTOLA |                     |            |     |                  |                |                |       |                                        |                                     |

#### Notifica

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3624

#### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

| N.                                     | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       | DATI DERIVANTI DA        |                       |
|----------------------------------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|--------------------------|-----------------------|
|                                        | Foglio              | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito                  |                       |
|                                        |                     |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale<br>L. 127.440 | Agrario<br>L. 132.750 |
| 1                                      | 9                   | 2787       |     | -                | SEMIN<br>ARBOR | 1 06 20        |       |                          |                       |
| Impianto meccanografico del 03/12/1984 |                     |            |     |                  |                |                |       |                          |                       |

#### Notifica

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 20/11/1985

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                      | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|
| 1                 | AGRICOLA VARESINA SRL con sede in NOVATE MILANESE                                                                                                                                                    | 03550570158    | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/1985 Voltura n. 208486 in atti dal 30/01/1991 Repertorio n.: 298579 Rogante: ANDREATTOLA Sede: MILANO Registrazione: UR<br>Sede: MILANO n: 23572 del 27/11/1985 |                |                              |



Ufficio Provinciale di Varese - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2016

Data: 24/01/2016 - Ora: 19.59.43 Fine

Visura n.: T16332 Pag: 2

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                   | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                              |
|-------------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| 1                 | SOC SEMPLICE AGRICOLA VARESINA CON SEDE IN MILANO |                | (1) Proprieta' per 1000/1000<br>fino al 20/11/1985 |
| DATI DERIVANTI DA | Impianto meccanografico del 03/12/1984            |                |                                                    |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## **07. FINALITA' E OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO.**

Come anticipato in premessa, il P.I.I. si propone di riqualificare la zona proponendo le necessarie sistemazioni delle infrastrutture esistenti destinate alla mobilità, oltre alla futura realizzazione, all'interno del comparto, delle necessarie urbanizzazioni e dei parcheggi pubblici necessari per garantire la funzionalità dell'insediamento.

Pertanto, le risorse derivanti dal Programma Intergrato saranno utilizzate per la riqualificazione dei seguenti tratti stradali:

- a) la via Cavour dal confine con Venegono Sup. (tratto interamente comunale), riducendo la larghezza del marciapiede per ricavare parcheggi in linea;
- b) la via del Calcinaccio dal confine con Venegono Superiore (tratto interamente comunale) fino all'incrocio con la via Cavour.

In particolare, per il tratto di cui al punto a) gli interventi riguardano sia la straordinaria manutenzione, con il completo rifacimento del manto stradale, sia una modifica dell'attuale sede stradale: viene ridotta la larghezza del marciapiede, spesso utilizzato per il parcheggio delle autovetture, e viene prevista una serie di parcheggi a filo strada.

Nel rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, il marciapiede sarà dotato anche di percorsi per non vedenti e/o ipovedenti.

Infine, si prevede la realizzazione di un dissuasore, ottenuto modellando la sede stradale, la cui funzione di passaggio pedonale costituirà il futuro collegamento tra il marciapiede esistente e il nuovo previsto dal Programma Integrato di Intervento.

Per il tratto b) si tratta invece di un intervento di rifacimento del primo tratto di via del Calcinaccio, particolarmente ammalorato, e a seguire di una manutenzione straordinaria fino al confine comunale.

Per quanto riguarda la proprietà, l'interesse è quello di procedere alla realizzazione di unità abitative di qualità elevata relativamente all'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi idrici, realizzando un contesto di completamento sostanzialmente omogeneo con l'intorno.

Nel vigente strumento urbanistico (PGT) l'area è normata dall'elaborato DdP22 "Direttive per il Governo del Territorio" del Documento di Piano.

- le Direttive 9 e10 per la definizione degli strumenti e delle procedure di attuazione;
- la Direttiva 11 per la verifica della condizione urbanizzativa minima;
- la Direttiva 12 per l'applicazione dei Diritti edificatori;
- la Direttiva 14 per la quantificazione dei Servizi.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza 100%; attività commerciali max 20%, altre destinazioni d'uso max 20%. Sono esplicitamente escluse le seguenti destinazioni d'uso: produttiva (artigianale e industriale), artigianale di servizio, commerciale (medie e grandi strutture di vendita), logistica e deposito materiali, direzionale e terziaria specializzata, ricoveri autovetture non pertinenti, agricola.

Indici e parametri: 5,00 m distanza dai confini, 2,00 m distanza recinzioni dal ciglio stradale, 7,00 m distanza minima degli edifici dal ciglio stradale, 10,00 m distanza minima tra gli edifici, secondo legge la dotazione dei parcheggi privati, max. 30% la superficie coperta, max. 9,50 m l'altezza degli edifici, min. 40% la superficie filtrante.

Sono indicati quali elementi progettuali di interesse pubblico o generale i seguenti parametri: 1 posto auto pubblico per ogni unità immobiliare residenziale, per ogni 25

mq a destinazione commerciale e per ogni 50 mq di altre destinazioni ammesse, da localizzare principalmente nella fascia di interposizione fra il nuovo insediamento e l'area produttiva del comune limitrofo.

In tale area di interposizione, di larghezza minima di 20,00 m, è vietata l'edificazione. Altre indicazioni riguardano la viabilità di distribuzione interna, la sistemazione a verde, le disposizioni in materia geologica e in materia di riduzione del consumo energetico.

In particolare, queste ultime disposizioni, riguardanti la riduzione dei consumi idrici, determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5, dell'articolo 11 della Legge di Governo del Territorio.

Pertanto, in applicazione del punto 4 della Direttiva 12 del Documento di Piano, la quota di diritto edificatorio per perequazione/compensazione, pari allo 0,04 mq/mq, deriverà dall'applicazione dei criteri di premialità, con particolare riguardo al contenimento dei consumi idrici, secondo le modalità di cui all'art. 46 del Piano delle Regole.

## **09. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.**

Il comparto di intervento si estende su una superficie territoriale complessiva di 9.245,20 mq.

La progettazione, come emerge dal planivolumetrico, è stata sviluppata tenendo in debita considerazione le seguenti indicazioni:

- a) quelle definite dal Documento di Piano e già richiamate in precedenza;
- b) quelle derivanti dalla forma del comparto e dalle relazioni spaziali e ambientali dello stesso con l'intorno (infrastrutture pubbliche ed edificato);
- c) quelle legate alla destinazione d'uso e alla tipologia costruttiva.

In ragione di quanto sopra il progetto propone la realizzazione di un collegamento viario a senso unico, e pedonale, che collega la via Cavour con la via del Calcinaccio e consente l'accesso ai vari lotti di intervento. Tutti gli ingressi, sia pedonali che carrai, insistono su questo nuovo asse viario.



*VISTA AEREA VERSO SUD*



*VISTA DA VIA DEL CALCINACCIO*

Inoltre, lungo questo nuovo tracciato, è prevista una parte dei parcheggi pubblici; i rimanenti sono localizzati in un'area a parcheggio, baricentrica, lungo il confine nord/est del comparto.

Il tratto di strada che si dirama dalla via Cavour e il parcheggio sono previsti nella fascia di interposizione di 20 m ove è vietata l'edificazione.



*VISTA DA VIA CAVOUR*

La destinazione d'uso prevista è al 100% quella residenziale.

Le tipologie individuate sono sostanzialmente due:

- costruzioni uni o bifamiliari;
- insediamenti di tipo condominiali o a schiera.

Ambedue le tipologie si sviluppano su due piani oltre l'eventuale piano interrato.

### VERIFICA INDICI URBANISTICI

I dati essenziali di progetto, puntualmente ripresi nelle tavole grafiche con la necessaria dimostrazione matematica, sono i seguenti:

St (superficie territoriale) = 9.245,20 mq

Destinazione d'uso prevista: 100% residenziale;

Numero Unità abitative previste: 27;

S.l.p. (sup. lorda di pavimento) massima ammessa  $\leq 2.773,56$  mq ( $9.245,20 \times 0,30$ );

S.l.p. (sup. lorda di pavimento) di progetto = 2.773,56 mq;

Sc (superficie coperta) massima ammessa  $\leq 2.773,56$  mq ( $9.245,20 \times 0,30$ );

Sc (superficie coperta) di progetto = 1.768,00 mq;

Sfil (superficie filtrante) minima richiesta = 3.698,08 mq ( $9.245,20 \times 0,40$ );

Sfil (superficie filtrante) di progetto = 3.913,17 mq (vedasi TAV. 05d);

Si omette la verifica prevista dall'art. 3.2.3. del R.L.I. in quanto la percentuale minima filtrante richiesta (30%) è inferiore a quella richiesta dal P.G.T.

Ip (superficie destinata a parcheggio di uso privato)  $= > 924,52$  mq ( $2.773,56/3$ );

Ip pubblici: n.27 posti auto (uno per ogni unità abitativa – il parcheggio pubblico è inserito nel conteggio di quello privato e pubblico – art. 37 del PdR.)

### VERIFICA AREE PER SERVIZI

Con riferimento all'art. 17 del Piano dei Servizi, negli ambiti soggetti a P.I.I. delle aree di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale dovranno essere reperite superfici minime per servizi di interesse pubblico generale in misura non inferiore ai seguenti parametri riferiti alla (Slp) Superficie lorda di pavimento prevista:

- 0,20 mq/mq da destinare a parcheggio pubblico;

- 0,40 mq/mq da destinare a verde pubblico, ad aree per lo sport, il gioco e il tempo libero. Complessivamente dovranno, quindi, essere reperiti:

- per area parcheggio = 554,71 mq ( $2.773,56 \times 0,20$ );

- per aree per verde pubblico, etc. = 1.109,424 mq ( $2.773,56 \times 0,40$ ).

Pertanto, con riferimento alla facoltà di cui all'articolo 17.2 del Piano dei Servizi, a seguito della mancata cessione di parte dell'area a parcheggio e dell'intera area da destinare a verde pubblico, ad aree per lo sport, il gioco e il tempo libero, il P.I.I. prevede la monetizzazione di una superficie pari a 1332,14 mq che corrisponde alla somma della quota residua di 222,71 mq ( $554,712 - 332,00$ ) per aree a parcheggio non cedute e dell'intera superficie di mq 1.109,424 delle aree a verde pubblico, sport, gioco e tempo libero.

## 10. QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO DEL P.I.I.

| UTILI                                                      |        |   |            |               |
|------------------------------------------------------------|--------|---|------------|---------------|
|                                                            |        |   |            |               |
| TOTALE RICAVI                                              |        | € |            | 6.315.052,00  |
| TOTALE COSTI                                               |        | € |            | 6.089.126,51  |
| UTILI                                                      |        | € |            | 225.925,49    |
|                                                            |        |   |            |               |
| VALORE DEI SERVIZI                                         | 20% di | € | 225.925,49 | € + 45.185,10 |
| OPERE DI RIQUALIFICAZIONE PROPOSTE DAL P.I.I.              |        | € | -          | 94.000,00     |
| DIFFERENZA A CARICO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA |        | € | =          | -48.814,90    |

| MONETIZZAZIONI                      |                    |        |   |      |           |   |   |  |            |
|-------------------------------------|--------------------|--------|---|------|-----------|---|---|--|------------|
|                                     |                    |        |   |      |           |   |   |  |            |
| 1 Oneri di urbanizzazione secondari |                    |        |   |      |           |   | € |  | 114.825,38 |
| Oneri di urbanizzazione             |                    |        |   |      |           |   |   |  |            |
| 2 primari                           |                    |        |   |      |           |   | € |  | 16.376,72  |
| 2.1                                 | Oneri dovuti       |        |   |      | 93.191,62 | = | € |  | 93.191,62  |
| 2.2                                 | Differenza costo   |        |   |      |           | = | € |  | -48.814,90 |
| 2.2                                 | riqualificazione   | 350,00 | x | €/mq | -80,00    | = | € |  | -28.000,00 |
| 2.3                                 | Parcheggi pubblici |        |   |      |           |   |   |  |            |
| Contributo costo di                 |                    |        |   |      |           |   |   |  |            |
| 3 costruzione                       |                    |        |   |      |           |   | € |  | 84.777,95  |
| 4 Oneri per aree per servizi        |                    |        |   |      |           |   | € |  | 65.706,60  |
|                                     |                    |        |   |      |           |   |   |  |            |
| TOTALE                              |                    |        |   |      |           |   | € |  | 281.686,65 |

## **11. SITUAZIONE AMBIENTALE DEL SITO. ANALISI DEGLI EFFETTI, VALUTAZIONI E INDICAZIONI.**

### 10.1 – ANALISI DELLA SITUAZIONE AMBIENTALE.

Per quanto riguarda le caratteristiche del terreno soggetto a trasformazione si rimanda alla Relazione Geologica allegata che rende conto di diversi fattori fra i quali anche quelli relativi alla presenza di acqua nel sottosuolo.

Dal punto di vista climatico, la zona appartiene al "clima padano" caratterizzato da significative escursioni termiche e un regime pluviometrico di transizione fra quello mediterraneo e quello continentale con le massime precipitazioni in corrispondenza degli equinozi; modesta l'azione del vento.

Tuttavia, è necessario rilevare che il pianalto Lombardo, del quale fa parte la nostra area, si discosta da questo tipo climatico per la presenza dei grandi bacini lacustri che mitigano notevolmente le escursioni termiche.

Per quanto riguarda i fattori climatici specifici della zona si rimanda, come precisato nel Regolamento per l'Energia e l'Ambiente, ai dati statistici prodotti dall'Istituto Geofisico Prealpino o da ARPA Lombardia rilevabili al momento della progettazione.

Degli aspetti di valenza storico/paesaggistica si è già dato conto nella parte iniziale della relazione e ancora nella Relazione Paesaggistica allegata al progetto di P.I.I.

### 10.2 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE

Di seguito vengono elencati i possibili effetti, nei confronti delle tematiche ambientali, generati sul territorio dall'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Aria: si prevedono maggiori emissioni in atmosfera per effetto della realizzazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva; non appaiono rilevanti gli effetti determinati dall'incremento di traffico.

Acqua: aumento dei consumi di acqua determinati dall'incremento della popolazione, circa 80/90 abitanti in più.

Suolo: parziale impermeabilizzazione del suolo. Come si evince dai dati di progetto, la superficie drenante risulta superiore a quella minima richiesta dalla norme di P.G.T. e decisamente superiore al valore minimo dettato dal R.L.I.

### 10.3 - INDICAZIONI E VINCOLI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI.

La proposta di P.I.I., anche in relazione agli obiettivi che il Soggetto attuatore si prefigge, tende a mitigare gli effetti che saranno prodotti dalla trasformazione con l'adozione di misure in grado di incidere positivamente sulle problematiche sopra evidenziate.

In generale la scelta di prevedere la destinazione residenziale al 100%, consente di escludere un gravoso carico inquinante dovuto al traffico che, si ritiene, sarà limitato ai movimenti da e verso le abitazioni che saranno realizzate nel P.I.I.; la rimanente quota di traffico continuerà ad interessare esclusivamente il sistema viario esistente.

Altre misure riguardano:

- a) la localizzazione planivolumetrica degli edifici e la loro organizzazione, con l'obiettivo di favorire la migliore insolazione ed evitare l'ombreggiatura reciproca;
- b) la progettazione di dettaglio dei singoli interventi.

In particolare, per quanto riguarda quest'ultimo punto, la progettazione sarà improntata al contenimento dei consumi attraverso uno studio accurato delle modalità costruttive degli involucri edilizi che dovranno risultare adeguatamente isolati.

Un altro aspetto importante riguarderà la generazione in loco di energia da fonti rinnovabili in misura superiore rispetto ai parametri di Legge così da contenere al minimo le emissioni in atmosfera determinate dagli impianti di climatizzazione.

Il contenimento del consumo di acqua, che costituisce anche un preciso obiettivo per acquisire il D.E. di perequazione/compensazione, sarà attuato mediante il recupero di gran parte delle precipitazioni. In particolare si intendono qui riportate tutte le prescrizioni di cui all'art.13 e 14 del Regolamento per l'energia e l'Ambiente la cui applicazione è obbligatoria.

#### VALUTAZIONE SULL'IMPATTO ACUSTICO.

L'intervento ricade in classe acustica III – aree di tipo misto.

Le destinazioni previste non sono soggette alle prescrizioni di cui alla d.g.r. 7/8313 "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale di clima acustico".

Tuttavia, in sede di presentazione delle istanze, il progettista dovrà verificare che i materiali che saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi in progetto rispondano ai requisiti prescritti da D.P.C.M. 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"

Venegono Inferiore, giugno 2017

Il Tecnico