**Richiesta di realizzazione di Piano Attuativo
in zona A3 comparto ex villa Feloy**

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Como, 25 maggio 2011

Proprietà Sig.ra Marcella Galli

1. INTRODUZIONE

Questo documento costituisce una sintesi preliminare delle valutazioni relative ad eventuali impatti che il progetto può esercitare sull'ambiente naturale e urbano e sulla salute umana, con riferimento ai criteri di cui alla Direttiva 42/2001/CE, recepiti dalla DCR 351/2007.

Il modello metodologico procedurale per lo screening del PR è definito a livello regionale dalla DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007, allegato 1m, che prevede l'elaborazione di un Documento di Sintesi successivo al presente elaborato della proposta di Piano Attuativo.

Tale documento contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, secondo i criteri e le modalità definiti in primis dall'allegato II della direttiva 42/2001/CE, e costituisce un supporto per la valutazione della necessità o meno di assoggettare il PR all'intero processo di VAS.

2. RIFERIMENTI PROGETTUALI E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero di cui alla presente relazione è relativo alla seguente proprietà: villa sita in Comune di Como, via Petrarca, con annessi in corpo staccato rustici, autorimessa, un appartamento ad aree scoperte annesse, censita nel N.C.E.U. di detto Comune, sezione censuaria Borghi, al foglio 8 con i mappali

- 1573 sub 701 – 3969 graffati, cat. A/7, Cl.3, vani 21,5, Sup. mq. 675, Piano S1- T-1-2, Euro 5.274,32;
- 2083 Sub. 701 – Cat. C/6 – Cl.7, Cons. mq. 31 – Sup. mq. 48 – Piano T – Euro 288,18;
- 2083 Sub. 2 – Cat. A/4 – Cl. 4 – vani 4,0 – Piano T-1, R.C. Euro 299,5;

L'area annessa è distinta in C.T, di detti Comune e sezione al foglio 9 con i mappali:

- 2083 – Ente urbano – are 01,26 – R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00; foglio 1 – mapp. 1520 – Prato – Classe 1 – are 07,44 – R.D. Euro 4,61 – R.A. Euro 3,84;
- 1573 (ex 1573/a) – Ente Urbano – are 08,00 R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00;
- 3969 (ex 1573/b) Ente Urbano – are 24,40 R.D. Euro 0,00 – R.A. Euro 0,00.

Il comparto in oggetto è denominato villa Feloy ed è un'area in zona Como Borghi confinante con la via Petrarca, con le Ferrovie Nord Milano e con altre due are private di cui ai riferimenti della descrizione del capitolo precedente.

L'area allo stato è parzialmente edificata. al centro è posta la villa, lungo la via Petrarca la portineria con autorimessa oltre ad una serie di corpi di fabbrica secondari disposti perimetralmente.

2.1. Elementi urbanistici di inquadramento

Il volume complessivo oggi presente è pari a 4.497,69 mc (reali) disposto su una superficie reale di 4.132 mq di terreno pianeggiante.

Come sopra detto il comparto è posto in zona A3 e per permettere la nuova costruzione con aumento della volumetria si deve rispettare l'art 22.8 delle NTA che fissa l'indice di edificabilità fondiaria pari al 50% dell'indice di edificabilità fondiaria media dell'unità di azzonamento nel limite di 5,00 mc/mq.

Secondo le NTA art. 22.4.2 gli interventi di nuova costruzione, conseguenti la sostituzione di edifici esistenti, sono assoggettati alla disciplina di PA di cui al titolo II della LR 23/97 oggi legge Regionale 12/2005.

Il perimetro scelto per il piano Attuativo coincide con il lotto di proprietà ai sensi dell'art. 22.7 anche perché le restanti porzioni di territorio facenti parte l'unità di azionamento sono già trasformate e completamente edificate e sature.

Per svolgere la proposta è stata effettuata una campagna di rilevamento delle volumetrie relative ai fabbricati posti all'interno dell'unità di azionamento come indicata nella tavola del PRG con un tracciolino a pallino vuoto.

Il calcolo è stato sviluppato in base all'art. 22.8.1 delle vigenti NTA considerando i fabbricati vuoti per pieno.

L'indagine ha comportato la valutazione di 54 fabbricati. Le risultanze di ciascun comparto sono riportate nelle tabelle allegate alla relazione di progetto generale.

Complessivamente il volume accertato edificato risulta pari a mc 105.292,84 posto su una superficie pari a mq 31.654,00 come da indagine allegata.

Questo volume è calcolato al netto delle autorimesse presenti nel comparto perché non avendo effettuato e non essendo possibile effettuare una indagine specifica che dimostri che i suddetti volumi non sono stati edificati attraverso meccanismi di deroga ai sensi della L. 122/89 si preferito non conteggiarli.

L'indice volumetrico medio dell'unità di azionamento che ne deriva risulta pari a:

$$\text{mc } 105.292,84 / \text{mq } 31.654 = 3,33 \text{ mc/mq}$$

Riducendo al 50% i 3,33 mc/mq si ottiene un indice volumetrico pari a 1,66 mc/mq. Tale indice è l'indice fondiario relativo all'area oggetto di proposta.

Considerando che la superficie del comparto è pari a 4.132 mq si ottiene una volumetria disponibile al lordo della esistente pari a $4.132 \text{ mq} \times 1,66 \text{ mc/mq} = 6.859,12 \text{ mc}$.

Su tale volumetria si basa la proposta edilizia più avanti illustrata. .

2.2. Elementi caratterizzanti il progetto

L'area oggetto di riqualificazione è oggi occupata da un edificio residenziale realizzato nei primi '900 di tipologia a villa. L'edificio compresa la portineria non ha caratteri architettonici di particolare pregio né tantomeno richiami storici intrinseci che ne possano giustificare la conservazione e/o il recupero.

Lo stato di abbandono sta diventando preoccupante ed è necessario e impellente un intervento di recupero dell'area.

Il progetto ripropone di un edificio singolo sempre baricentrico con la demolizione dell'esistente e di tutti i fabbricati accessori ad esclusione della portineria utilizzata come elemento di richiamo dell'impianto a villa.

Tale proposta ottiene diversi obiettivi ed esattamente:

- Di non creare perturbazioni visive dallo spazio pubblico rispetto alle volumetrie e agli spazi verdi che nei decenni si sono visivamente consolidati.
- Di permettere l'edificazione di 47 box senza avere la necessità di chiedere deroghe alle FNM.
- Di conservare una importante quota di spazio a verde. Il sedime del fabbricato compresa la portineria andrà ad occupare dei 4.132,00 mq solo 880 mq. I restanti liberi 3.250,57 mq saranno destinati prevalentemente a verde. Di questi 3.250 mq circa 2.200 mq saranno ripiantumabili senza vincoli di solette sottostanti.
- Di contenere l'altezza al di sotto degli edifici circostanti l'altezza massima di 13 mt raggiunta dalla gronda del nuovo fabbricato in progetto è pari all'edificio più basso confinante con la proprietà. Nell'intorno si raggiungono altezze oltre i 20 mt.

Il progetto è teso a creare verso lo spazio pubblico una perturbazione visiva minima.

Pur incrementando il volume tale risultato lo si ottiene attraverso due semplici operazioni: la prima per mezzo di un leggero incremento della larghezza del corpo di fabbrica principale che risulta impercettibile a qualsiasi, anche se attento osservatore, passante lungo la via Petrarca e la seconda attraverso la realizzazione di due ali di altezza inferiore a copertura piana che dalla via Petrarca difficilmente saranno visibili.

Per il corpo centrale saranno riproposte le stesse finiture e decorazioni della fabbrica originale, per le ali, leggermente arretrate, sarà ripresa la stessa logica stilistica con un discreto alleggerimento delle decorazioni al fine di enfatizzare e fare emergere il corpo centrale riproponendo al passante la sensazione della dimensione originale.

Per l'intervento sarà particolarmente curata l'estetica, la qualità dei materiali e lo spazio a verde che verrà ripiantumato con essenze caduche locali. Le norme tecniche allegate al presente progetto ne identificano i caratteri principali.

Il lotto risulta già urbanizzato e dotato di tutti gli allacciamenti.

E' prevista la realizzazione di 14 unità abitative e di una autorimessa da 47 posti auto che parzialmente servirà a soddisfare la richiesta di parcheggi pertinenziali a unità abitative sprovviste di posto auto nelle immediate vicinanze.

2.3. Elementi caratterizzanti in verde

Il progetto proposto ha particolare attenzione all'impianto del verde.

Il verde oggi presente nella sua totalità ha raggiunto delle dimensioni eccessive per uno spazio urbano. Vi sono delle alberature che non rispettano da confine le distanze del codice civile e limitano la luminosità di alcune unità immobiliari dei fabbricati confinanti. Vi sono delle alberature che, troppo vicine fra loro, stanno via via perdendo la simmetria della chioma.

Allo stato l'area è sempre in ombra per effetto di questa situazione. La scelta progettuale è stata quella di valorizzare, con il sacrificio di alcune essenze di minore valore, il verde presente più strategico. Verranno conservate le piante più significative e che incidono maggiormente con il rapporto verso lo spazio esterno. Dette piante sono tutte prospicienti verso la via Petrarca e la piazza oltre la ferrovia.

La modificazione del verde che inevitabilmente si andrà ad attuare non sarà quasi percepita dall'osservatore esterno se non per le piante che creano problemi alle FNM come indicato in progetto.

Tale metodologia segue quella dell'architettura del fabbricato che è stata improntata sul riproporre al passante le stesse sensazioni di oggi. Una villa con un qualificato sistema di verde.

Sul piano tecnico essendo l'autorimessa prevista mono piano e non prevedendo tagli profondi del terreno con berlinesi o paratie gli apparati radicali saranno tutelati da rischi di lesione.

Le nuove piante saranno dislocate in modo tale da non ledere diritti di terzi e di dimensioni inferiori al fine di garantire luminosità, vivibilità all'edificio in progetto e agli edifici circostanti nel rispetto della sicurezza dei terzi.

Per salvaguardare le piante lungo via Petrarca si è tenuta l'autorimessa arretrata di circa 12 mt dal confine.

3. SVILUPPO SOSTENIBILE

Lo **sviluppo sostenibile** è una forma di sviluppo (che comprende lo sviluppo economico, delle città, delle comunità eccetera) che non compromette la possibilità delle future generazioni di perdurare nello sviluppo preservando la qualità e la quantità del patrimonio e delle riserve naturali (che sono esauribili, mentre le risorse sono considerabili come inesauribili). L'obiettivo è di mantenere uno sviluppo economico compatibile con l'equità sociale e gli ecosistemi, operante quindi in regime di equilibrio ambientale.

L'intervento in oggetto è il classico esempio di sviluppo sostenibile.

Come più avanti si vedrà per le singole tematiche l'intervento è una reale qualificazione senza intaccare o creare disequilibri ambientali. Il modesto incremento di unità abitative che sul piano dello sviluppo della città avrà una ricaduta economica positiva non eroderà in alcun modo il patrimonio ambientale oggi presente.

4. COMPONENTI AMBIENTALI E INFORMATIVI

4.1. PTR

Nell'ambito della pianificazione e tutela del paesaggio regionale il PTR non inserisce nell'ambito dell'area tematismi significativi.

Sono stati verificati tutti gli elaborati di piano e l'area è sempre esclusa da valutazioni tematiche comprese le tavole più rilevanti: Tav. B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico, Tav. C – Istituzioni per la tutela della natura, Tav. D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale, Tav. D1B – Quadro di riferimento delle tutele dei Laghi Insubrici: Lago di Como e Lecco, Tav. E – Viabilità di rilevanza paesaggistica, Tav. Ic – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge Articoli 136 e 142 del Dlg 42/04,

4.2. PTCP

Nell'ambito della pianificazione provinciale l'area in oggetto non viene presa in considerazione facente parte delle *“aree urbanizzate e previste dai PRG vigenti”* come recita la Tavola A4 del piano provinciale.

Sono state verificati tutti gli elaborati di piano e l'area è sempre esclusa da valutazioni tematiche comprese le tavole più rilevanti: Tav. A1c – Difesa del suolo, Tav. A2 – Il paesaggio, Tav. A3 – Carta delle Aree protette, Tav. A4 – La rete ecologica, Tav. A9 vincoli Paesistico Ambientali.

Si conclude che non vi sono elementi di rilevanza provinciale che possano essere perturbati nell'attuazione del piano.

4.3. Vincoli

L'area di intervento non presenta alcun tipo di vincolo. Ne paesaggistico ne monumentale. Essendo la provenienza da ente pubblico è stata effettuata la verifica di interesse culturale ai sensi di legge.

In data 4.12.2008 la Soprintendenza attraverso il Direttore Regionale prot. 16163 **ha dichiarato l'esclusione** dalle disposizioni di tutela ai sensi del Codice dei beni Culturali.

Quanto sopra è stato ribadito dalla stessa sovrintendenza in data 10 aprile 2009.

Anche relativamente ad eventuali vincoli di tutela arborea il Servizio aree protette, Paesaggio e reti Ecologiche e del Servizio Boschi e Foreste della Provincia di Como attraverso i suoi funzionari Dott. Marco Cantini e Dott. Fabrizio Righi hanno accertato congiuntamente alla rappresentante del Comune Arch. Gandola in data 12 maggio 2009 hanno accertato in loco che non vi è alcun presupposto di tutela ai fini forestali.

Non vi è presenza di alcun vincolo specifico ambientale, di ambito o quant'altro.

Il verbale datato 25 maggio 2009 recita al punto 1: ***“nessuno degli alberi esistenti entro il giardino di villa Feloy presenta caratteristiche strutturali e dimensionali tali da giustificare l'attribuzione ai medesimi dei requisiti di “monumentalità”. Pertanto nessuno di essi può essere incluso nell'elenco degli alberi sottoposti a salvaguardia ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;”***

Anche il settore giardini del Comune di Como si è espresso due volte specificato che sull'area non vi è alcun elemento di tutela sull'impianto arboreo.

5. INQUADRAMENTO SOCIO TERRITORIALE

L'area oggetto di recupero è posta a confine tra due contesti residenziali.

Questo fattore sta rendendo particolarmente critico il perdurare dell'abbandono dell'area nei rapporti con l'esterno. La proprietà ha già ricevuto diverse denunce che sollecitano perché l'area venga riqualificata e resa maggiormente sicura. La Via Petrarca è un canale pedonale molto frequentato essendo uno dei tre passaggi che le ferrovie Nord hanno in convalle.

Sicuramente avere quel tratto riqualificato potrà rendere la via più sicura e accogliente.

Non si ravvisano ricadute negative sul territorio ad opera eseguita.

6. I POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DEL PA AD OPERA REALIZZATA

6.1. Aria e fattori climatici

6.1.1. Condizioni pluviometriche

Come evidenziato nella specifica relazione geologica il regime delle precipitazioni dell'area in esame è di tipo Prealpino e non presenta anomalie e /o incompatibilità con l'area oggetto di intervento.

6.1.2. Climatologia

Non si riscontrano particolari condizioni che possano incidere sull'intervento

6.1.3. Aria

L'intervento di trasformazione dell'edificio avrà un impatto positivo sulla qualità dell'aria nell'ambito territoriale. Per tre motivi fondamentali.

- a) Il primo è legato al contenimento energetico. Il fabbricato verrà realizzato di classe A o superiore. Tale fattore inciderà sostanzialmente sulle emissioni. Senza tenere conto delle rinnovabili che verranno messe in gioco, pur considerando l'incremento volumetrico in progetto, ci saranno delle drastiche riduzioni di emissioni dell'ordine del 60 %. Il certificato energetico dell'edificio oggi presente parla di dispersioni pari a 304 KWm²/a a fronte di un obiettivo progettuale sotto i 29 KWm²/a.
- b) Il secondo fattore è legato ad una tecnologia che verrà utilizzata per le finiture delle facciate. Si utilizzeranno pitture ad alta tecnologia di tipo FOTOCATALITICO. Dette pitture, già ampiamente sperimentate in grandi centri urbani, riescono a ridurre le polveri sottili disperse nell'aria che lambiscono le facciate a innocui sali. Dato pertanto che il passaggio a livello spesso obbliga molti automobilisti a restare fermi con il motore acceso proprio lungo il muro della proprietà questa tecnologia permetterà di ridurre le polveri sottili che si disperderanno in questi momenti.
- c) La presenza di una ampia autorimessa permetterà di contribuire a eliminare diverse auto di residenti dalla strada. Questo fatto ha una valenza sulla qualità dell'aria notevole. La zona di Como borghi e via Petrarca è una zona con scarsa presenza di parcheggi. Diversi edifici sono stati costruiti senza autorimesse. Specialmente verso sera i residenti iniziano un pellegrinaggio con la propria vettura al fine di trovare un posto libero. Questo fatto comporta la presenza di forti emissioni che potrebbero essere praticamente azzerate se le residenze avessero un proprio posto auto. E' intenzione della proprietà vendere una quota di posti auto ai residenti dei condomini vicini che non dispongono di box.

Per questi tre motivi la ricaduta dell'intervento sull'aria sarà molto positiva.

6.2. Acque

Non è prevista alcuna depauperazione delle risorse idriche presenti nel sottosuolo. L'acqua è e sarà fornita attraverso l'allacciamento alla rete idrica comunale oggi già presente.

L'intervento inoltre prevede una parte molto consistente dell'area ancora completamente permeabile.

La "RELAZIONE GEOLOGICA PER LA FATTIBILITA' E LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX COMPARTO VILLA FELOY A COMO" allegata al progetto a firma del Dott. Geol. Walter Tavecchio evidenzia, al capitolo 9 "Compatibilità ambientale" lettera c), che :*"non si prevede una variazione della permeabilità dei suoli in quanto le opere edificatorie sono limitate, inoltre non sono presenti nell'area interessata elementi di idrografia superficiale, degni di nota, ma solo piccole canalizzazioni per il drenaggio superficiale delle acque meteoriche, la cui raccolta sarà ottimizzata nel momento in cui le acque verranno convogliate con le opportune canalizzazioni nelle reti esistenti. "*

6.3. Suolo e sottosuolo

La "RELAZIONE GEOLOGICA PER LA FATTIBILITA' E LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX COMPARTO VILLA FELOY A COMO" allegata al progetto a firma del Dott. Geol. Walter Tavecchio evidenzia che non esistono criticità di alcun genere per il suolo e per il suo sottosuolo. L'intervento comporterà uno scavo in profondità molto ridotto e compatibile con le caratteristiche geotecniche dell'area.

6.4. Rischio idrogeologico e sismico

Le conclusioni della "RELAZIONE GEOLOGICA PER LA FATTIBILITA' E LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX COMPARTO VILLA FELOY A COMO" allegata al progetto a firma del Dott. Geol. Walter Tavecchio evidenzia la sua piena compatibilità con l'intervento proposto.

Ai punti 5 e 6 il Dott. Tavecchio conclude:

"5) l'idrografia superficiale esistente è minima e la riqualificazione è volta a migliorare le canalizzazioni delle acque superficiali;

6) la valutazione dei criteri di compatibilità ambientale non mostra elementi significativi di interferenza negativa"

6.5. Flora e fauna e biodiversità

Il verde oggi presente nella sua totalità ha raggiunto delle dimensioni eccessive per uno spazio urbano. Vi sono delle alberature che non rispettano da confine le distanze del codice civile e limitano la luminosità di alcune unità immobiliari dei fabbricati confinanti.

Allo stato l'area è sempre in ombra per effetto di questa situazione. La scelta progettuale è stata quella di valorizzare, con il sacrificio di alcune essenze di minore valore, il verde presente più strategico. Verranno conservate le piante più significative e che incidono maggiormente con il rapporto verso lo spazio esterno. Dette piante sono tutte prospicienti verso la via Petrarca.

La modificazione del verde che si andrà ad attuare non sarà quasi percepita dall'osservatore esterno.

Tale metodologia segue quella dell'architettura del fabbricato che è stata improntata sul riproporre al passante le stesse sensazioni di oggi. Una villa con un qualificato sistema di verde.

Sul piano tecnico essendo l'autorimessa prevista mono piano e non prevedendo tagli profondi del terreno con berlinesi o paratie gli apparati radicali saranno tutelati da rischi di lesione.

Le nuove piante saranno dislocate in modo tale da non ledere diritti di terzi e di dimensioni inferiori al fine di garantire luminosità e vivibilità all'edificio in progetto e agli edifici circostanti.

A causa della instabilità di alcune piante in questi anni ci sono stati una serie di eventi di caduta di rami e di piante.

A riprova delle condizioni del verde instabile si ricorda che recentemente una automobile lungo la via Petrarca è stata letteralmente schiacciata da un rottura di un albero. L'intervento sul verde andrà a valutare e eliminare eventuali possibilità di rischi futuri.

Anche le FNM hanno avvertito che alcune piante non rispettano le norme di distanza e sicurezza e dovranno essere abbattute a pena l'assunzione di responsabilità in caso di incidente ferroviario e blocco della linea.

Di queste tematiche l'amministrazione Comunale è già stata più volte avvertita.

Per le caratteristiche delle piante si rimanda alla relazione agronomica.

6.6. Paesaggio e beni culturali

Come già evidenziato nel capitolo 1.2.3 l'area non è soggetta a vincoli specifici sia sotto l'aspetto ambientale che monumentale.

E' stata comunque effettuata la verifica di impatto paesistico del progetto ai sensi di legge.

Il progetto ha ottenuto un punteggio di 6 che risulta essere all'interno dei limiti di rilevanza e ampiamente sotto i limiti di tolleranza.

Il progetto ripropone un edificio singolo sempre baricentrico con la demolizione dell'esistente e di tutti i fabbricati accessori ad esclusione della portineria utilizzata come elemento di richiamo dell'impianto a villa.

Tale proposta ottiene diversi obiettivi ed esattamente:

- Di non creare perturbazioni visive dallo spazio pubblico rispetto alle volumetrie e agli spazi verdi che nei decenni si sono visivamente consolidati.
- Di permettere l'edificazione di 47 box senza avere la necessità di chiedere deroghe alle FNM.
- Di conservare una importante quota di spazio a verde. Il sedime del fabbricato compresa la portineria andrà ad occupare dei 4.132,00 mq solo 880 mq. I restanti liberi 3.250,57 mq saranno destinati prevalentemente a verde. Di questi 3.250 mq circa 2.200 mq saranno ripiantumabili senza vincoli di solette sottostanti.
- Di contenere l'altezza al di sotto degli edifici circostanti l'altezza massima di 13 mt raggiunta dalla gronda del nuovo fabbricato in progetto è pari all'edificio più basso confinante con la proprietà. Nell'intorno si raggiungono altezze oltre i 20 mt.

Questa proposta è tesa a creare verso lo spazio pubblico una perturbazione visiva minima.

Pur incrementando il volume tale risultato lo si ottiene attraverso due semplici operazioni: la prima per mezzo di un leggero incremento della larghezza del corpo di fabbrica principale che risulta impercettibile a qualsiasi, anche se attento osservatore, passante lungo la via Petrarca e la seconda attraverso la realizzazione di due ali di altezza inferiore a copertura piana che dalla via Petrarca difficilmente saranno visibili.

Per il corpo centrale saranno riproposte le stesse finiture e decorazioni della fabbrica originale, per le ali, leggermente arretrate, sarà ripresa la stessa logica stilistica con un discreto alleggerimento delle decorazioni al fine di enfatizzare e fare emergere il corpo centrale riproponendo al passante la sensazione della dimensione originale.

Per l'intervento sarà particolarmente curata l'estetica, la qualità dei materiali e lo spazio a verde che verrà ripiantumato con essenze caduche locali. Le norme tecniche allegate al presente progetto ne identificano i caratteri principali.

Data la richiesta di posti auto nelle proprietà circostanti non è da escludere che in futuro si possa pensare a un ampliamento dell'autorimessa nella zona di fascia di rispetto ferroviario.

Allo stato però non avendo ancora l'autorizzazione di deroga il progetto è da intendersi tutto svolto al di fuori di questa fascia.

6.7. Rumore

Rimanendo sempre in ambito residenziale l'intervento non modifica gli elementi di rumore oggi presente. Ci potrà essere solo un miglioramento dato che verrà inserito del verde più fitto e più basso tale da meglio assorbire le onde sonore che potranno essere prodotte.

Per le risultanze della valutazione del clima acustico si rimanda alla specifica relazione allegata al progetto che non ha evidenziato particolari criticità.

L'intervento di riqualificazione potrà solo migliorare la situazione oggi presente.

6.8. Radiazione

Non si riscontrano potenziali interferenze ambientali correlabili all'intervento.

6.9. Inquinamento luminoso

Non si riscontrano potenziali interferenze ambientali correlabili all'intervento.

6.10. Rifiuti

Non si riscontrano potenziali interferenze ambientali correlabili all'intervento.

6.11. Energia

La costruzione di un nuovo fabbricato permetterà il pieno rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di risparmio energetico e di impiego di tecnologie che sfruttino energie rinnovabili, ecocompatibili ed ecosostenibili.

Valgono le stesse considerazioni fatte per l'elemento Aria.

L'area è già dotata sia del Gas metano che dell'energia elettrica.

Non sarà toccata l'illuminazione pubblica sulla via Petrarca.

6.12. Mobilità e trasporti

Non si riscontrano potenziali interferenze ambientali correlabili all'intervento anche grazie alla realizzazione di nuovi parcheggi interrati a servizio della residenza.

7. I POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DEL PA IN FASE DI CANTIERE

La fase di realizzazione di nuovi interventi edilizi all'interno di ambiti già urbanizzati si configura in genere come quella nella quale possono verificarsi interferenze ambientali, sia pure di carattere transitorio. I maggiori impatti ambientali, durante la fase di cantierizzazione, saranno dovute presumibilmente al transito di veicoli pesanti, alla dispersione delle polveri, nonché all'emissione di rumore, in particolare nelle fasi preliminari di demolizione e scavo. In merito, si evidenzia che, essendo l'area collocata in una zona semi centrale, accessibile direttamente dalla viabilità comunale e sovra-comunale, tali impatti risulteranno scarsamente invasivi nei confronti dell'immediato intorno; la durata sarà inoltre limitata e quindi reversibile. Nel caso in esame, le caratteristiche del contesto non presentano sensibilità tali da indurre attenzioni specifiche e le possibili esternalità ambientali appaiono riconducibili alle forme tipiche dei cantieri in ambiti urbani, senza evidenti criticità significative. Rispetto alle componenti atmosfera e rumore sono previste significative mitigazioni degli impatti attraverso accorgimenti specifici volti a ridurre i possibili fattori di disturbo. Per quanto riguarda gli effetti sul traffico veicolare una adeguata scelta di programmazione oraria degli spostamenti potrà rendere pienamente compatibili le movimentazioni necessarie senza gravare sul regime locale di traffico.

Rispetto a questi ultimi aspetti andranno per tanto adottate le necessarie misure di mitigazione ambientale in sede di direzione lavori, con particolare riferimento ai ricettori sensibili. Valutato dunque il carattere transitorio della fase di cantierizzazione, gli impatti potenziali presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale, senza esigenza di ulteriori approfondimenti a livello sovra-locale tipici della VAS.

8. QUADRO SINOTTICO DELLE CRITICITÀ E OPPORTUNITÀ

Qui di seguito si riportano gli elementi di criticità e opportunità che la riqualificazione del sito potrà apportare.

legenda

Neutro	/
Migliorativo	+
Negativo	-

	Ex Ante	Ex Post
6.1 Aria e fattori climatici	-	+
6.2 Acque	/	/
6.3 Suolo e sottosuolo	/	/
6.4 Rischio idrogeologico e sismico	/	/
6.5 Flora Fauna e biodiversità	/	/
6.6 Paesaggio e beni culturali	/	+
6.7 Rumore	/	/
6.8 Radiazione	/	/
6.9 Inquinamento luminoso	/	/
6.10 Rifiuti	/	/
6.11 Energia	-	+
6.12 Mobilità e trasporti	/	/

Dott. Ing. Maximiliano Galli
Como - viale innocenzo xi, 70

Como, 25 maggio 2011.

Dott. Ing. Maximiliano Galli